DOKUMENT INFORMACYJNY

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

SPORZĄDZONY NA POTRZEBY WPROWADZENIA
OBLIGACJI SERII K, OBLIGACJI SERII L, OBLIGACJI SERII M I OBLIGACJI SERII P
DO OBROTU NA CATALYST PROWADZONYM JAKO ALTERNATYWNY SYSTEM OBROTU
PRZEZ GIEŁDĘ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A.

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: 12 LUTEGO 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 K („Obligacje serii K"), obligacji serii L („Obligacje serii L"), obligacji serii M („Obligacje serii M") i obligacji serii P („Obligacje serii P",) 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. Nazwa i siedziba doradcy Emitenta

Nazwa (firma)	Noble Securities Spółka Akcyjna („Firma Inwestycyjna")
Siedziba	Warszawa

Zgodnie z §18 ust. 3a Regulaminu ASO GPW Emitent nie miał obowiązku zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą.

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	K	L	M	P
Rodzaj obligacji	obligacje zwykłe na okaziciela			
Liczba obligacji	13.020	24.999	10.200	9.250
Wartość nominalna 1 obligacji	1.000 zł	100 euro	1.000 zł	1.000 zł
Łączna wartość nominalna obligacji	13.020.000 zł	2.499.900 euro	10.200.00 zł	9.250.000 zł

SPIS TREŚCI

1. **WSTĘP** 2

1.1. Nazwa i siedziba Emitenta 2

1.2. Nazwa i siedziba doradcy Emitenta 2

1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych Dokumentem Informacyjnym 2

2. CZYNNIKI RYZYKA 7

2.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta oraz podmiotów z Grupy Emitenta 7

2.1.1 Ryzyko związane z refinansowaniem zobowiązań finansowych 7

2.1.2 Ryzyko związane ze zmianą cen nieruchomości oraz stawek czynszu 8

2.1.3 Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych 8

2.1.4 Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych 9

2.1.5 Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy 9

2.1.6 Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta 10

2.1.7 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich 11

2.1.8 Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów 12

2.1.9 Ryzyko stopy procentowej 12

2.1.10 Ryzyko związane z wyceną nieruchomości komercyjnych 12

2.1.11 Ryzyko związane z epidemią, w tym koronawirusa COVID-19 13

2.1.12 Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi 13

2.1.13 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości 13

2.1.14 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na terenie województwa śląskiego 13

2.1.15 Ryzyko związane z ochroną środowiska 14

2.2 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami 14

2.2.1 Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji 14

2.2.2 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji 15

2.2.3 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy 15

2.2.4 Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji 15

2.2.5 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności 16

2.2.6 Ryzyko wpływu zmiany kursu PLN/EUR na udział posiadaczy Obligacji w sumie uzyskanej z egzekucji z zabezpieczenia 16

2.2.7 Ryzyko stopy procentowej i ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji 16

2.2.8 Ryzyko uznania ustanowienia Hipoteki za bezskuteczne 17

2.2.9 Ryzyko związane z Administratorem Hipoteki 17

2.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst 17

2.3.1 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst 17

2.3.2 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu 18

2.3.3 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu 18

2.3.4 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu 18

2.3.5 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych 19

2.3.6 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF 19

3. **OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM** 21

4. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU 22

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 22

4.1.1. Cel emisji Obligacji 22

4.1.2. Rodzaj, liczba oraz łączna wartość nominalna Obligacji 22
4.1.3. Rodzaje uprzywilejowania Obligacji 22
4.1.4. Ograniczenia co do przenoszenia praw z Obligacji 22
4.1.4.1. Umowne ograniczenia w przenoszeniu praw z Obligacji 22
4.1.4.2. Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obligacjach 22
4.2. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży Obligacji 23
4.3. Podstawa prawna emisji Obligacji 26
4.4. Wskazanie praw z Obligacji i zasad ich realizacji 30
4.4.1. Ogólne zasady wykupu Obligacji 30
4.4.1.1. Natychmiastowy Wykup Obligacji 31
4.4.1.2. Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza 31
4.4.1.3. Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta 33
4.4.2. Ogólne warunki wypłaty Oprocentowania Obligacji 34
4.4.2.1. Naliczanie odsetek 34
4.4.2.2. Sposób i terminy wypłaty Odsetek 40
4.5. Świadczenia dodatkowe wynikające z Obligacji 42
4.6. Zabezpieczenie Obligacji 42
4.7. Informacje o 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 dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem 46
4.8. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych 47
4.9. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami objętymi Dokumentem Informacyjnym, w tym wskazanie płatnika podatku 47
5. DANE O EMITENCIE 58
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 58
5.2 Wskazanie czasu trwania Emitenta 58
5.3 Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent 58
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 58
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 58
5.6 Krótki opis historii Emitenta 58
5.7 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia 59
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 60
5.8 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego 61
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 61
5.10 Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe 61
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 61
5.11.1 Struktura Grupy Emitenta 61
5.11.2 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta 65
5.11.3 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta 66
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) 66
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. 66
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 79
5.14 Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym 79
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 80
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 80
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 80
5.18 Informacje o zobowiązaniach pozabilansowych Emitenta oraz ich strukturze w podziale czasowym i rodzajowym 84
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 85
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 85
5.21 Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta 86
5.22 Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu 96
6. INFORMACJE DODATKOWE 97
7. SPRAWOZDANIA FINANSOWE 97
7.1 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. 97
7.2 Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. 97
7.3 Skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. 97
8. **ZAŁĄCZNIKI** 98
8.1 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta 98
8.2 Aktualny tekst Statutu Emitenta 107
8.3 Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji 123
8.3.1 Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023) 123
8.3.2 Uchwała Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji Obligacji 131

8.3.3 Uchwała nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji 134

8.3.4 Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K wraz z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie doprecyzowania tej uchwały łącznie (dotyczy Obligacji serii K) 135

8.3.5 Uchwała nr 2/12/2023 Zarządu Emitenta z dnia 27 grudnia 2023 r. w sprawie przydziału obligacji serii K 138

8.3.6 Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie emisji obligacji przez Spółkę (dotyczy Obligacji serii L) 140

8.3.7 Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii L 145

8.3.8 Uchwała nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie przydziału obligacji serii L 147

8.3.9 Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji przez Spółkę (dotyczy Obligacji serii M) 149

8.3.10 Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii M 154

8.3.11 Uchwała nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 6 marca 2024 r. w sprawie przydziału obligacji serii M 156

8.3.12 Uchwała Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P przez Spółkę 158

8.3.13 Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P 163

8.3.14 Uchwała nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 9 lipca 2024 r. w sprawie przydziału obligacji serii P 165

8.4 Warunki Emisji Obligacji serii K 167

8.5 Warunki Emisji Obligacji serii L 215

8.6 Warunki Emisji Obligacji serii M 259

8.7 Warunki Emisji Obligacji serii P 304

8.8 Zabezpieczenie Obligacji – Umowa Hipoteki 350

8.9 Oświadczenia o poddaniu się dobrowolnej egzekucji przez dłużników rzeczowych 369

8.10 Oświadczenia o poddaniu się dobrowolnej egzekucji przez Emitenta 451

8.11 Umowa z Administratorem Hipoteki 476

8.12 Definicje i objaśnienia skrótów 489

8.13 Sprawozdania finansowe 491

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 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 Restrukturyzacyjnym 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. Pomimo zastrzeżenia w Warunkach Emisji obowiązku dokonywania Cyklicznej Wyceny i zobowiązania Emitenta do ustanowienia Hipoteki Uzupełniającej,

istnieje ryzyko, że w przypadku niespełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, środki pieniężne uzyskane w procesie dochodzenia należności z przedmiotu zabezpieczenia okażą się niewystarczające do pokrycia całości zobowiązań z Obligacji, co będzie wiązać się z poniesieniem strat przez Inwestora.

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 wskazaną w Warunkach emisji.

Mając na uwadze, że w ramach Programu Emitent wyemitował obligacje nominowane w PLN, jak i obligacje nominowane w EUR, zmiana wzajemnego kursu tych walut 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 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 K, Obligacji serii M i Obligacji serii P jest wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), zaś dla Obligacji serii L 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 1 lub Przedmiot Hipoteki 2, 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 uniknięte 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 ODPOWIED**ZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

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 ry**zyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.**

W imieniu DL Invest Group PM S.A. (Emitent)

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Podpisuję z Cencert

Podpisany elektronicznie przez Wirginia Leszczyńska 12.02.2025 13:25:27 +01'00'

Wirginia Leszczyńska
Prezes Zarządu

Podpisuję z Cencert

Podpisany elektronicznie przez Tomasz Brodzki 12.02.2025 13:33:12 +01'00'

Tomasz Brodzki
Wiceprezes Zarządu ds. realizacji inwestycji

Zgodnie z §18 ust. 3a Regulaminu ASO GPW nie została zawarta umowa z Autoryzowanym Doradcą oraz zgodnie z §3 ust. 4 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie jest wymagane zamieszczenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia Autoryzowanego Doradcy.

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

Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostały wykorzystane przez Emitenta na finansowanie swojej działalności, w tym głównie na realizację projektów budowlanych.

4.1.2. **Rodzaj, liczba oraz łączna wartość** nominalna Obligacji

Oznaczenie serii	K	L	M	P
Rodzaj obligacji	obligacje zwykłe na okaziciela			
Liczba obligacji	13.020	24.999	10.200	9.250
Łączna wartość nominalna obligacji	13.020.000 zł	2.499.900 euro	10.200.00 zł	9.250.000 zł

4.1.3. Rodzaje uprzywilejowania Obligacji

Obligacje objęte niniejszym Dokumentem Informacyjnym nie są uprzywilejowane.

4.1.4. Ograniczenia co do przenoszenia praw z Obligacji

4.1.4.1. Umowne ograniczenia w przenoszeniu praw z Obligacji

Nie występują ograniczenia umowne co do przenoszenia praw z Obligacji.

4.1.4.2. **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. Informacje **o wynikach subskrypcji lub sprzedaży** Obligacji

Oznaczenie serii	K	L	M	P
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji	12 – 22 grudnia 2023 r.	1 – 19 lutego 2024 r.	23 lutego – 5 marca 2024 r.	19 czerwca – 5 lipca 2024 r.
Data przydziału Obligacji	27 grudnia 2023 r.	26 lutego 2024 r.	6 marca 2024 r.	9 lipca 2024 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	20.000	24.999	19.500	9.250
Stopa redukcji	n/d	1,61%	n/d	68,07%[1]
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	13.020	24.999	10.200	9.250
Wartość nominalna Obligacji, które zostały przydzielone	13.020.000 zł	2.499.900 euro	10.200.000 zł	9.250.000 zł

[1] Proporcjonalnej redukcji podlegały wyłącznie zapisy złożone od Dnia Przekroczenia Zapisów, tj. od dnia 4 lipca 2024 r. (włącznie) do końca okresu przyjmowania zapisów. Zapisy złożone przez inwestorów do dnia 3 lipca 2024 r. (włącznie) nie były redukowane.

Cena emisyjna	Uzależniona od dnia złożenia zapisu: 12 grudnia 2023 r. 990 zł 13 grudnia 2023 r. 992 zł 14 grudnia 2023 r. 994 zł 15 grudnia 2023 r. 996 zł 16 grudnia 2023 r. 998 zł 19 - 22 grudnia 2023 r. 1.000 zł	100 euro	Uzależniona od dnia złożenia zapisu: 23 - 27 lutego 2024 r. 978 zł 28 lutego 2024 r. 995 zł 29 lutego – 5 marca 2024 r. 1.000 zł	1.000 zł
Wartość nominalna	1.000 zł	100 euro	1.000 zł	1.000 zł
Liczba osób fizycznych i prawnych, które złożyły zapisy na Obligacje	32, w tym 1 inwestor instytucjonalny i 31 inwestorów indywidualnych	125, w tym 1 inwestor instytucjonalny i 124 inwestorów indywidualnych	28, w tym 1 inwestor instytucjonalny i 27 inwestorów indywidualnych	68 inwestorów indywidualnych
Liczba osób fizycznych i prawnych, którym przydzielono Obligacje	32, w tym 1 inwestorowi instytucjonalnemu przydzielono 3.000 Obligacji serii K i 31 inwestorom indywidualnym przydzielono łącznie 10.200 Obligacji serii K	125, w tym 1 inwestorowi instytucjonalnemu przydzielono 837 Obligacji serii L i 124 inwestorom indywidualnym przydzielono łącznie 24.162 Obligacji serii L	28, w tym 1 inwestorowi instytucjonalnemu przydzielono 189 Obligacji serii M i 27 inwestorom indywidualnym przydzielono łącznie 10.011 Obligacji serii M	68 inwestorów indywidualnych, którym przydzielono 9.250 Obligacji serii P
Informacja czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu	Inwestorzy, którym Emitent przydzielił Obligacje nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.			

Alternatywnego Systemu Obrotu				
Nazwy subemitentów	Nie dotyczy - Obligacje nie zostały objęte przez subemitenta.			
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji wraz ze wskazaniem kosztów wg ich tytułów	Koszty oferty wyniosły 353.554,50 zł, w tym koszty: • przygotowania i przeprowadzenia oferty: 343.554,50 zł; • wynagrodzenia subemitentów: 0,00 zł; • sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 10.000,00 zł; • promocji oferty: 0,00 zł.	Koszty oferty wyniosły 24.000,00 zł i 62.497,50 euro, w tym koszty: • przygotowania i przeprowadzenia oferty: 14.000,00 zł i 62.497,50 euro; • wynagrodzenia subemitentów: 0,00 zł; • sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 10.000,00 zł; • promocji oferty: 0,00 zł.	Koszty oferty wyniosły 274.156,55 zł, w tym koszty: • przygotowania i przeprowadzenia oferty: 264.156,55 zł; • wynagrodzenia subemitentów: 0,00 zł; • sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 10.000,00 zł; • promocji oferty: 0,00 zł.	Koszty oferty wyniosły 255.250,00 zł, w tym koszty: • przygotowania i przeprowadzenia oferty: 245.250,00 zł; • wynagrodzenia subemitentów: 0,00 zł; • sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 10.000,00 zł; • promocji oferty: 0,00 zł.

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.

4.3. 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.

Obligacje objęte niniejszym Dokumentem Informacyjnym zostały wyemitowane w ramach programu emisji obligacji do kwoty nie wyższej niż 10.000.000,00 (dziesięć milionów 00/100) euro lub równowartości tej kwoty wyrażonej w złotych ustanowionego na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023) („**Uchwała Programowa NWZ**") i Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji Obligacji („**Uchwała Programowa** RN") dalej jako „Program". Uchwała Programowa NWZ stanowi Załącznik nr 8.3.1 do Dokumentu Informacyjnego, zaś Uchwała Programowa RN stanowi Załącznik nr 8.3.2 do Dokumentu Informacyjnego. W dniu 11 grudnia 2023 r. Zarząd Emitent podjął uchwałę w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („**Uchwała Programowa** Emitenta"). Uchwała Programowa Emitenta stanowi Załącznik nr 8.3.3 do Dokumentu Informacyjnego.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego stopień wykorzystania Programu jest następujący:

Oznaczenie serii	Zrealizowana łączna wartość nominalna obligacji danej serii	Kurs EUR/PLN z dnia podjęcia uchwały o emisji obligacji danej serii	Zrealizowana wartość nominalna obligacji danej serii w EUR	Skumulowany stopień realizacji Programu w %
K	13.020.000,00 złotych	4,3366	3.002.352,07 euro	30,02%
L	2.499.900,00 euro	-	2.499.900,00 euro	55,02%
M	10.200.000,00 złotych	4,3326	2.354.244,56 euro	78,56%
P	9.250.000,00 złotych	4,3468	2.128.002,21 euro	99,84%

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, w ramach ww. Programu nie zostały wyemitowane inne obligacje niż Obligacje. Emitent nie planuje kolejnych emisji obligacji w ramach Programu.

Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji Obligacji każdej serii, w sposób i w terminach w nich określonych.

Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstały z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje przysługują osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania. Obligacje są obligacjami zabezpieczonymi. Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczenia Obligacji zostały zawarte w pkt. 4.5 Dokumentu Informacyjnego.

<u>Obligacje serii K</u>

Obligacje serii K emitowane były na podstawie Uchwały Programowej RN, Uchwały Programowej NWZ, Uchwały Programowej Emitenta oraz na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K wraz z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie doprecyzowania tej uchwały łącznie („**Uchwała Emisyjna seria K**"). Uchwała Emisyjna seria K stanowi Załącznik nr 8.3.4 do Dokumentu Informacyjnego.

Obligacje serii K emitowane były w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna, z zastrzeżeniem

dopuszczalnej przepisami prawa możliwości łączenia rodzajów ofert publicznych, nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z:

(i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129 i art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach wymaga udostępnienia propozycji nabycia,

(ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie wymaga udostępnienia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

W przypadku oferty Obligacji serii K kierowanej w trybie art. 1 ust. 4 lit. lit. a) Rozporządzenia 2017/1129 i w trybie art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą Obligacji serii K w trybie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 stanowiło propozycję nabycia w rozumieniu art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach i zawierało informacje wymagane przepisami prawa zarówno dla memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, jak i dla propozycji nabycia.

W związku ze skorzystaniem przez Emitenta ze zwolnienia z obowiązku publikacji prospektu, o którym mowa w art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, odnosząc się do art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, Emitent wskazuje, że liczba osób do których została skierowana oferta wynosi 102, i wraz z liczbą osób, do których kierowane były oferty publiczne, o których mowa w art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, tego samego rodzaju papierów wartościowych dokonane w okresie poprzednich 12 miesięcy przekracza 149, w związku z czym przeprowadzenie oferty Obligacji serii K wymagało opublikowania memorandum informacyjnego oraz przekazania go do Komisji Nadzoru Finansowego w dniu jego opublikowania. Emitent złożył w dniu 12 grudnia 2023 r. w Komisji Nadzoru Finansowego memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą Obligacji serii K. Memorandum informacyjne nie było przedmiotem zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego. Z uwagi, iż oferta publiczna Obligacji była kierowana do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów, memorandum informacyjne nie zostało opublikowane na stronach internetowych Emitenta i Firmy Inwestycyjnej, lecz zostało udostępnione jej adresatom poprzez przesłanie go w formie elektronicznej za pośrednictwem poczty elektronicznej lub przekazanie go osobiście w postaci drukowanej. Udostępnianie memorandum informacyjnego miało miejsce w dniach od 12 grudnia 2023 r. do 22 grudnia 2023 r. W dniu 15 grudnia 2023 r. sporządzony został suplement nr 1 do memorandum informacyjnego, który został udostępniony adresatom oferty Obligacji serii K w ten sam sposób, w jaki zostało im udostępnione memorandum informacyjne oraz złożony do Komisji Nadzoru Finansowego.

Obligacje serii K emitowane były w trybie oferty publicznej, która zgodnie z art. 1 ust. 4 Rozporządzenia 2017/1129 nie wymaga opublikowania prospektu, z zastrzeżeniem dopuszczalnej przepisami prawa możliwości łączenia rodzajów ofert publicznych wskazanych w powyższym przepisie, tj. na podstawie:

(i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji skierowanej do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, lub

(ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji skierowanej do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, lub

(iii) art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji skierowanej do inwestorów, którzy nabywają papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000 euro na inwestora dla każdej osobnej oferty.

Oferta publiczna Obligacji serii K została skierowana łącznie do 102 inwestorów, w tym:

(i) 1 inwestora w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129,

(ii) 87 inwestorów w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129,

(iii) 14 inwestorów w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129.

Obligacje serii L

Obligacje serii L emitowane były na podstawie Uchwały Programowej RN, Uchwały Programowej NWZ, Uchwały Programowej Emitenta oraz na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie emisji obligacji przez Spółkę („**Uchwała Emisyjna NWZ seria** L") i Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii L („**Uchwała Emisyjna seria** L"). Uchwała

Emisyjna NWZ seria L i Uchwała Emisyjna seria L stanowią odpowiednio Załącznik nr 8.3.6 i Załącznik nr 8.3.7 do Dokumentu Informacyjnego.

Obligacje serii L emitowane były w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymagała publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej wymagała publikacji memorandum informacyjnego (oferta publiczna Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000 EUR).

Emitent wskazuje, że w okresie 12 miesięcy poprzedzających ofertę Obligacji serii L, przeprowadził na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, ofertę publiczną obligacji serii I, z której zakładane wpływy brutto na terytorium Unii Europejskiej wynosiły 2.500.000 EUR.

Maksymalne zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej z oferty Obligacji serii L wynosiły 2.499.900,00 EUR i wraz z wpływami brutto z oferty obligacji serii I Emitenta były niższe niż 5.000.000 EUR. W dniu 18 stycznia 2024 r. Emitent zawiadomił Komisje Nadzoru Finansowego o zamiarze przeprowadzenia oferty Obligacji serii L. Memorandum informacyjne sporządzone w związku z emisją Obligacji serii L zostało opublikowane w dniu 1 lutego 2024 r. na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej: www.noblesecurities.pl. W ten sam sposób, w jaki zostało udostępnione memorandum informacyjne, udostępnione zostały w dniu 12 lutego 2024 r. komunikat aktualizujący nr 1 do memorandum informacyjnego i w dniu 20 lutego 2024 r. komunikat aktualizujący nr 2 do memorandum informacyjnego.

Obligacje serii M

Obligacje serii M emitowane były na podstawie Uchwały Programowej RN, Uchwały Programowej NWZ, Uchwały Programowej Emitenta oraz na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji przez Spółkę („**Uchwała Emisyjna NWZ seria M**") i Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii M („**Uchwała Emisyjna seria** M"). Uchwała Emisyjna NWZ seria M i Uchwała Emisyjna seria M stanowią odpowiednio Załącznik nr 8.3.9 i Załącznik nr 8.3.10 do Dokumentu Informacyjnego.

Obligacje serii M emitowane były w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna, z zastrzeżeniem dopuszczalnej przepisami prawa możliwości łączenia rodzajów ofert publicznych, nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z:

(iii) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach wymaga udostępnienia propozycji nabycia,

(iv) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie wymaga udostępnienia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

W przypadku oferty Obligacji serii M kierowanej w trybie art. 1 ust. 4 lit. lit. a) Rozporządzenia 2017/1129, memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą Obligacji serii M w trybie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 stanowiło propozycję nabycia w rozumieniu art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach i zawierało informacje wymagane przepisami prawa zarówno dla memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, jak i dla propozycji nabycia.

W związku ze skorzystaniem przez Emitenta ze zwolnienia z obowiązku publikacji prospektu, o którym mowa w art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, odnosząc się do art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, Emitent wskazuje, że liczba osób do których została skierowana oferta wynosi 101, i wraz z liczbą osób, do których kierowane były oferty publiczne, o których mowa w art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, tego samego rodzaju papierów wartościowych dokonane w okresie poprzednich 12 miesięcy przekracza 149, w związku z czym przeprowadzenie oferty Obligacji serii M wymagało opublikowania memorandum informacyjnego oraz przekazania go do Komisji Nadzoru Finansowego w dniu jego opublikowania. Emitent złożył w dniu 24 lutego 2024 r. w Komisji Nadzoru Finansowego memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą Obligacji serii M. Memorandum

informacyjne nie było przedmiotem zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego. Z uwagi, iż oferta publiczna Obligacji była kierowana do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów, memorandum informacyjne nie zostało opublikowane na stronach internetowych Emitenta i Firmy Inwestycyjnej, lecz zostało udostępnione jej adresatom poprzez przesłanie go w formie elektronicznej za pośrednictwem poczty elektronicznej lub przekazanie go osobiście w postaci drukowanej. Udostępnianie memorandum informacyjnego miało miejsce w dniach od 26 lutego 2024 r. do 5 marca 2024 r. W dniu 29 lutego 2024 r. sporządzony został komunikat aktualizujący nr 1 do memorandum informacyjnego, który został udostępniony adresatom oferty Obligacji serii M w ten sam sposób, w jaki zostało im udostępnione memorandum informacyjne oraz złożony do Komisji Nadzoru Finansowego.

Obligacje serii M emitowane były w trybie oferty publicznej, która zgodnie z art. 1 ust. 4 Rozporządzenia 2017/1129 nie wymaga opublikowania prospektu, z zastrzeżeniem dopuszczalnej przepisami prawa możliwości łączenia rodzajów ofert publicznych wskazanych w powyższym przepisie, tj. na podstawie:

(i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji skierowanej do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, lub

(ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji skierowanej do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129.

Oferta publiczna Obligacji serii M została skierowana łącznie do 101 inwestorów, w tym:

(i) 1 inwestora w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129,

(ii) 100 inwestorów w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129.

Obligacje serii P

Obligacje serii P emitowane były na podstawie Uchwały Programowej RN, Uchwały Programowej NWZ, Uchwały Programowej Emitenta oraz na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P przez Spółkę („**Uchwała Emisyjna NWZ seria** P") i Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P („**Uchwała Emisyjna seria** P"). Uchwała Emisyjna NWZ seria P i Uchwała Emisyjna seria P stanowią odpowiednio Załącznik nr 8.3.12 i Załącznik nr 8.3.13 do Dokumentu Informacyjnego.

Obligacje serii P emitowane były w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna, z zastrzeżeniem dopuszczalnej przepisami prawa możliwości łączenia rodzajów ofert publicznych, nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z:

(i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach wymaga udostępnienia propozycji nabycia,

(ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie wymaga udostępnienia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

W przypadku oferty Obligacji serii P kierowanej w trybie art. 1 ust. 4 lit. lit. a) Rozporządzenia 2017/1129, memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą Obligacji serii P w trybie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 stanowiło propozycję nabycia w rozumieniu art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach i zawierało informacje wymagane przepisami prawa zarówno dla memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, jak i dla propozycji nabycia.

W związku ze skorzystaniem przez Emitenta ze zwolnienia z obowiązku publikacji prospektu, o którym mowa w art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, odnosząc się do art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, Emitent wskazuje, że liczba osób do których została skierowana oferta wynosi 112, i wraz z liczbą osób, do których kierowane były oferty publiczne, o których mowa w art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, tego samego rodzaju papierów wartościowych dokonane w okresie poprzednich 12 miesięcy przekracza 149, w związku z czym przeprowadzenie oferty Obligacji serii P wymagało opublikowania memorandum informacyjnego oraz przekazania go do Komisji Nadzoru Finansowego w dniu jego opublikowania. Emitent złożył w dniu 19 czerwca 2024 r. w Komisji Nadzoru Finansowego memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą Obligacji serii P. Memorandum informacyjne nie było przedmiotem zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego. Z uwagi, iż oferta

publiczna Obligacji była kierowana do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów, memorandum informacyjne nie zostało opublikowane na stronach internetowych Emitenta i Firmy Inwestycyjnej, lecz zostało udostępnione jej adresatom poprzez przesłanie go w formie elektronicznej za pośrednictwem poczty elektronicznej lub przekazanie go osobiście w postaci drukowanej. Udostępnianie memorandum informacyjnego miało miejsce w dniach od 19 czerwca 2024 r. do 5 lipca 2024 r. W dniu 24 czerwca 2024 r. sporządzony został suplement nr 1 do memorandum informacyjnego, który został udostępniony adresatom oferty Obligacji serii P w ten sam sposób, w jaki zostało im udostępnione memorandum informacyjne oraz złożony do Komisji Nadzoru Finansowego.

Obligacje serii P emitowane były w trybie oferty publicznej, która zgodnie z art. 1 ust. 4 Rozporządzenia 2017/1129 nie wymaga opublikowania prospektu, z zastrzeżeniem dopuszczalnej przepisami prawa możliwości łączenia rodzajów ofert publicznych wskazanych w powyższym przepisie, tj. na podstawie:

(i) art. 1 ust. 4 lit. lit. a) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji skierowanej do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, lub

(ii) art. 1 ust. 4 lit. lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji skierowanej do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129.

Oferta publiczna Obligacji serii P została skierowana łącznie do 112 inwestorów, w tym:

(i) 0 inwestorów w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 4 lit. lit. a) Rozporządzenia 2017/1129,

(ii) 112 inwestorów w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 4 lit. lit. b) Rozporządzenia 2017/1129.

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

4.4. Wskazanie praw z Obligacji i zasad ich realizacji

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, z Obligacjami związane są następujące prawa:

(i) prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu;

(ii) prawo do udziału i podejmowania decyzji w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy;

(iii) prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich niż określone powyżej.

4.4.1. **Ogólne zasady wykupu Obligacji**

Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek. 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.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w walucie ich emisji, tj. w złotych (PLN) w przypadku Obligacji serii K, Obligacji serii M i Obligacji serii P oraz w euro (EUR) w przypadku Obligacji serii L.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych

dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

Warunki Emisji każdej serii Obligacji przewidują zarówno po stronie Emitenta, jak i Obligatariuszy uprawnienie do żądania wcześniejszego (przypadającego przed Dniem Wykupu) wykupu całości lub części Obligacji. Szczegółowe zasady wykonywania uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta i Obligatariuszy zostały wskazane poniżej.

4.4.1.1. Natychmiastowy Wykup Obligacji

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.

W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji każdej serii Obligacji) Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 13.1 i 13.2 Warunków Emisji każdej serii Obligacji niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

4.4.1.2. **Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza**

W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

Ponadto, Obligatariuszom przysługuje prawo żądania wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji w przypadku wystąpienia któregokolwiek z Przypadków Naruszenia opisanego w pkt. 13.3.3 Warunków Emisji każdej serii Obligacji.

Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji każdej serii Obligacji) Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 13.3 Warunków Emisji, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych - nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 13.3.3 Warunków Emisji Obligacji (Przypadki Naruszenia), 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. 13.3.4 Warunków Emisji każdej serii Obligacji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące, Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od poinformowania o jego wystąpieniu (z uwzględnieniem technicznych możliwości usunięcia tych skutków), o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także 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 żądań Wcześniejszego Wykupu.

Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza tylko w przypadkach i na zasadach określonych w Warunkach Emisji każdej serii Obligacji.

a) Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**").

b) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 13.3.4 Warunków Emisji każdej serii Obligacji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego zdarzenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**");

c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego);

d) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:

   (i) liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem Wcześniejszego Wykupu,

   (ii) odpowiednią trwającą okoliczność określoną w pkt. 13.3.1 lub 13.3.2 Warunków Emisji każdej serii Obligacji albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;

e) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Wcześniejszego Wykupu;

Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek. Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym po Dniu Wcześniejszego Wykupu.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły jakiekolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do wystąpienia z żądaniem Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

W przypadku Wcześniejszego Wykupu Obligacji niezbędne będzie zawieszenie obrotu Obligacjami w ASO.

4.4.1.3. **Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**"). W przypadku częściowego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu wielokrotnie.

Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż 4. (czwarty) Dzień Płatności Odsetek.

W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 12 (dwanaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:

(i) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

(ii) liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

W przypadku, gdy Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

LO = WO × LOPW / WWO

LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określoną w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa powyżej;

WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

W przypadku, gdy łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa powyżej, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany powyżej, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, poza Kwotą Wykupu oraz należną Kwotą Odsetek, nie przysługuje jakakolwiek dodatkowa premia.

Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek. Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym po Dniu Wcześniejszego Wykupu.

W przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta niezbędne będzie zawieszenie obrotu Obligacjami w ASO.

4.4.2. **Ogólne warunki wypłaty** Oprocentowania Obligacji

4.4.2.1. Naliczanie odsetek

Obligacje są oprocentowane. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.

Wysokość Oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej

Oprocentowanie = Stopa Bazowa + Marża Podstawowa + Marża Dodatkowa

Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym dla każdej serii Obligacji została określona bezpośrednio w Warunkach Emisji takiej serii Obligacji.

Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane. W przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych. Po Dniu Wcześniejszego Wykupu wykupione Obligacje nie są oprocentowane.

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365$$

gdzie:

KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

n - oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.

Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

Obligacje serii K

Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 5,00 p.p. (pięć i 00/100 punktów procentowych).

Wysokość Marży obowiązująca w II i kolejnych Okresach Odsetkowych jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej.

Wysokość Marży Podstawowej jest równa 4,00 p.p. (cztery i 00/100 punkty procentowe).

Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) wyznaczonego na podstawie ostatniego zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta oraz na podstawie stopnia zaawansowania procesu ustanowienia zabezpieczenia. Do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej stosowana jest poniższa macierz:

Wskaźnik Zadłużenia Netto → / Zdarzenie dot. ustanowienia ↓ Hipoteki	=<0,6 (0%)	(0,6-0,65> (+0,7%)	>0,65 (+1,5%)
Nie podjęto żadnej czynności (+1%)	1%	1,7%	2,5%
Złożono wniosek o wpis Hipoteki (+0,5%)	0,5%	1,2%	2,0%
Wpisano Hipotekę w dz. IV właściwej księgi wieczystej (0%)	0%	0,7%	1,5%

Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego i ma zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Odsetek dla takiego Okresu Odsetkowego.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego wysokość Marży Dodatkowej wyznaczona w oparciu o wysokość Wskaźnika Zadłużenia Netto na dzień 31 grudnia 2023 r. i dokonany wpis Hipoteki w dz. IV właściwej księgi wieczystej, zgodnie z wnioskiem Emitenta, została wyznaczona na poziomie 0%.

Stopą Bazową dla Obligacji serii K jest WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.

Obligacje serii L

Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 5,50 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych).

Wysokość Marży obowiązująca w II i kolejnych Okresach Odsetkowych jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej.

Wysokość Marży Podstawowej jest równa 5,00 p.p. (pięć i 00/100 punktów procentowych).

Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) wyznaczonego na podstawie ostatniego zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta oraz na podstawie stopnia zaawansowania procesu ustanowienia zabezpieczenia. Do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej stosowana jest poniższa macierz:

Wskaźnik Zadłużenia Netto → / Zdarzenie dot. ustanowienia ↓ Hipoteki	=<0,6 (0%)	(0,6-0,65> (+0,7%)	>0,65 (+1,5%)
Złożono wniosek o wpis Hipoteki (+0,5%)	0,5%	1,2%	2,0%
Wpisano Hipotekę w dz. IV właściwej księgi wieczystej (0%)	0%	0,7%	1,5%

Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego i ma zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Odsetek dla takiego Okresu Odsetkowego.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego wysokość Marży Dodatkowej wyznaczona w oparciu o wysokość Wskaźnika Zadłużenia Netto na dzień 31 grudnia 2023 r. i dokonany wpis Hipoteki w dz. IV właściwej księgi wieczystej, zgodnie z wnioskiem Emitenta, została wyznaczona na poziomie 0%.

Stopą Bazową dla Obligacji serii L jest EURIBOR dla 3-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w euro.

Obligacje serii M

Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 5,00 p.p. (pięć i 00/100 punktów procentowych).

Wysokość Marży obowiązująca w II i kolejnych Okresach Odsetkowych jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej.

Wysokość Marży Podstawowej jest równa 4,00 p.p. (cztery i 00/100 punkty procentowe).

Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) wyznaczonego na podstawie ostatniego zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta oraz na podstawie stopnia zaawansowania procesu ustanowienia zabezpieczenia. Do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej stosowana jest poniższa macierz:

Wskaźnik Zadłużenia Netto → / Zdarzenie dot. ustanowienia ↓ Hipoteki	=<0,6 (0%)	(0,6-0,65> (+0,7%)	>0,65 (+1,5%)
Złożono wniosek o wpis Hipoteki (+0,5%)	0,5%	1,2%	2,0%

Wpisano Hipotekę w dz. IV właściwej księgi wieczystej (0%)	0%	0,7%	1,5%

Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego i ma zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Odsetek dla takiego Okresu Odsetkowego.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego wysokość Marży Dodatkowej wyznaczona w oparciu o wysokość Wskaźnika Zadłużenia Netto na dzień 31 grudnia 2023 r. i dokonany wpis Hipoteki w dz. IV właściwej księgi wieczystej, zgodnie z wnioskiem Emitenta, została wyznaczona na poziomie 0%.

Stopą Bazową dla Obligacji serii M jest WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.

Obligacje serii P

Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 4,50 p.p. (cztery i 50/100 punktów procentowych).

Wysokość Marży obowiązująca w II i kolejnych Okresach Odsetkowych jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej.

Wysokość Marży Podstawowej jest równa 4,00 p.p. (cztery i 00/100 punkty procentowe).

Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) wyznaczonego na podstawie ostatniego zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta oraz na podstawie stopnia zaawansowania procesu ustanowienia zabezpieczenia. Do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej stosowana jest poniższa macierz:

Wskaźnik Zadłużenia Netto → / Zdarzenie dot. ustanowienia ↓ Hipoteki	=<0,6 (0%)	(0,6-0,65> (+0,7%)	>0,65 (+1,5%)
Złożono wniosek o wpis Hipoteki (+0,5%)	0,5%	1,2%	2,0%
Wpisano Hipotekę w dz. IV właściwej księgi wieczystej (0%)	0%	0,7%	1,5%

Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego i ma zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Odsetek dla takiego Okresu Odsetkowego.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego wysokość Marży Dodatkowej wyznaczona w oparciu o wysokość Wskaźnika Zadłużenia Netto na dzień 31 grudnia 2023 r. i dokonany wpis Hipoteki w dz. IV właściwej księgi wieczystej, zgodnie z wnioskiem Emitenta, została wyznaczona na poziomie 0%.

Stopą Bazową dla Obligacji serii M jest WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.

Wskaźnik Alternatywny dla Stopy Bazowej

Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Odsetek.

W przypadku Obligacji serii L, dla których Stopą Bazową jest wskaźnik EURIBOR, w sytuacji gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona ze względu na brak prawnej możliwości dalszego stosowania stopy procentowej EURIBOR, Stopa Bazowa dla Obligacji serii L zostanie ustalona jako stawka referencyjna €STR (ang. Euro short-term rate), która jest ustalana przez Europejski Bank Centralny albo inna stawka referencyjna opracowana przez Administratora Wskaźników Referencyjnych zgodnie z procedurą, o której mowa w art. 28 ust. 1 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

W przypadku Obligacji serii K, Obligacji serii M i Obligacji serii P, dla których Stopą Bazową jest wskaźnik WIBOR, w sytuacji gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona, w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Odsetek, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, jeżeli został on rekomendowany lub wskazany do stosowania zamiast WIBOR przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;

f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo

h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa powyżej w kolejności od a) do h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Odsetek włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

   (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,

   (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:

   (i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

   (ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

   (iii) mediana różnic jest ustalana:

      a. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;

      b. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Odsetek.

Emitent opublikuje w sposób określony w pkt. 18.1 Warunków Emisji danej serii Obligacji informację o wyznaczonym Wskaźniku Alternatywnym oraz ustalonej Korekcie albo informację, że Korekta nie ma zastosowania.

Z zastrzeżeniem sytuacji, w której Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik O/N (wskaźnik jednodniowy overnight np. WIRON), Dzień Ustalenia Odsetek ulega odpowiedniemu przesunięciu, do czasu publikacji ostatniej wartości Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.

W przypadku gdy Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, na potrzeby obliczenia Oprocentowania stosuje się zasady obliczania Stopy Bazowej wskazane poniżej:

W Dniu Ustalenia Odsetek Agent Kalkulacyjny obliczy Stopę Bazową według następującej formuły:

SB = [(Index_koniec/Indeks_start)-1] x [365]/D

gdzie:

SB oznacza skumulowaną wartość Stopy Bazowej z Dnia Ustalenia Odsetek,

Index_koniec oznacza wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Ustalenia Odsetek,

Index_start oznacza:

(i) dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w Dniu Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Ustalenia Odsetek dla poprzedniego

Okresu Odsetkowego, a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego z dnia przypadającego na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji, a

(ii) dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w dniu niebędącym Dniem Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Roboczego poprzedzającego Dzień Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego,

D oznacza liczbę dni pomiędzy Dniem Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego (włącznie) a Dniem Ustalenia Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia), a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego liczbę dni pomiędzy dniem przypadającym na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji (włącznie), a Dniem Ustalenia Odsetek dla pierwszego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia),

Wartość SB podlega zaokrągleniu do 6 (szóstego) miejsca po przecinku.

W przypadku, gdy Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty.

Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji danej serii Obligacji, wyboru nowego Wskaźnika Alternatywnego lub stosowania Korekty.

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

4.4.2.2. S**posób** i terminy **wypłaty Odsetek**

Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiekolwiek inne dodatkowe płatności.

W przypadku Wcześniejszego Wykupu, Odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

Płatności Kwot Odsetek 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. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia w postaci Kwoty Odsetek jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

Obligacje serii K

Okres odsetkowy	**Początek Okresu** Odsetkowego	**Dzień ustalenia praw** do odsetek	Koniec Okresu **Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek**	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	27 grudnia 2023 r.	25 marca 2024 r.	27 marca 2024 r.	91
2.	27 marca 2024 r.	25 czerwca 2024 r.	27 czerwca 2024 r.	92
3.	27 czerwca 2024 r.	25 września 2024 r.	27 września 2024 r.	92
4.	27 września 2024 r.	23 grudnia 2024 r.	27 grudnia 2024 r.	91
5.	27 grudnia 2024 r.	25 marca 2025 r.	27 marca 2025 r.	90
6.	27 marca 2025 r.	25 czerwca 2025 r.	27 czerwca 2025 r.	92
7.	27 czerwca 2025 r.	25 września 2025 r.	27 września 2025 r.	92
8.	27 września 2025 r.	23 grudnia 2025 r.	27 grudnia 2025 r.	91
9.	27 grudnia 2025 r.	25 marca 2026 r.	27 marca 2026 r.	90

10.	27 marca 2026 r.	25 czerwca 2026 r.	27 czerwca 2026 r.	92
11.	27 czerwca 2026 r.	24 września 2026 r.	27 września 2026 r.	92
12.	27 września 2026 r.	23 grudnia 2026 r.	27 grudnia 2026 r.	91

Obligacje serii L

Okres odsetkowy	**Początek Okresu** Odsetkowego	**Dzień ustalenia praw** do odsetek	Koniec Okresu **Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek**	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	20 lutego 2024 r.	16 maja 2024 r.	20 maja 2024 r.	90
2.	20 maja 2024 r.	16 sierpnia 2024 r.	20 sierpnia 2024 r.	92
3.	20 sierpnia 2024 r.	18 listopada 2024 r.	20 listopada 2024 r.	92
4.	20 listopada 2024 r.	18 lutego 2025 r.	20 lutego 2025 r.	92
5.	20 lutego 2025 r.	16 maja 2025 r.	20 maja 2025 r.	89
6.	20 maja 2025 r.	18 sierpnia 2025 r.	20 sierpnia 2025 r.	92
7.	20 sierpnia 2025 r.	18 listopada 2025 r.	20 listopada 2025 r.	92
8.	20 listopada 2025 r.	18 lutego 2026 r.	20 lutego 2026 r.	92
9.	20 lutego 2026 r.	18 maja 2026 r.	20 maja 2026 r.	89
10.	20 maja 2026 r.	18 sierpnia 2026 r.	20 sierpnia 2026 r.	92
11.	20 sierpnia 2026 r.	18 listopada 2026 r.	20 listopada 2026 r.	92
12.	20 listopada 2026 r.	18 lutego 2027 r.	20 lutego 2027 r.	92

Obligacje serii M

Okres odsetkowy	**Początek Okresu** Odsetkowego	**Dzień ustalenia praw** do odsetek	Koniec Okresu **Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek**	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	6 marca 2024 r.	04 czerwca 2024 r.	6 czerwca 2024 r.	92
2.	6 czerwca 2024 r.	04 września 2024 r.	6 września 2024 r.	92
3.	6 września 2024 r.	04 grudnia 2024 r.	6 grudnia 2024 r.	91
4.	6 grudnia 2024 r.	04 marca 2025 r.	6 marca 2025 r.	90
5.	6 marca 2025 r.	04 czerwca 2025 r.	6 czerwca 2025 r.	92
6.	6 czerwca 2025 r.	04 września 2025 r.	6 września 2025 r.	92
7.	6 września 2025 r.	04 grudnia 2025 r.	6 grudnia 2025 r.	91
8.	6 grudnia 2025 r.	04 marca 2026 r.	6 marca 2026 r.	90
9.	6 marca 2026 r.	03 czerwca 2026 r.	6 czerwca 2026 r.	92
10.	6 czerwca 2026 r.	03 września 2026 r.	6 września 2026 r.	92
11.	6 września 2026 r.	03 grudnia 2026 r.	6 grudnia 2026 r.	91
12.	6 grudnia 2026 r.	04 marca 2027 r.	6 marca 2027 r.	90

Obligacje serii P

Okres odsetkowy	**Początek Okresu** Odsetkowego	**Dzień ustalenia praw** do odsetek	Koniec Okresu **Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek**	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	9 lipca 2024 r.	7 października 2024 r.	9 października 2024 r.	92
2.	9 października 2024 r.	7 stycznia 2025 r.	9 stycznia 2025 r.	92
3.	9 stycznia 2025 r.	7 kwietnia 2025 r.	9 kwietnia 2025 r.	90
4.	9 kwietnia 2025 r.	7 lipca 2025 r.	9 lipca 2025 r.	91

5.	9 lipca 2025 r.	7 października 2025 r.	9 października 2025 r.	92
6.	9 października 2025 r.	7 stycznia 2026 r.	9 stycznia 2026 r.	92
7.	9 stycznia 2026 r.	7 kwietnia 2026 r.	9 kwietnia 2026 r.	90
8.	9 kwietnia 2026 r.	7 lipca 2026 r.	9 lipca 2026 r.	91
9.	9 lipca 2026 r.	7 października 2026 r.	9 października 2026 r.	92
10.	9 października 2026 r.	7 stycznia 2027 r.	9 stycznia 2027 r.	92
11.	9 stycznia 2027 r.	7 kwietnia 2027 r.	9 kwietnia 2027 r.	90
12.	9 kwietnia 2027 r.	7 lipca 2027 r.	9 lipca 2027 r.	91

4.5. **Świadczenia dodatkowe wynikające z Obligacji**

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

4.6. Zabezpieczenie Obligacji

Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji zostały zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) zabezpiecza wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji do kwoty 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 120% maksymalnej wartości nominalnej obligacji emitowanych w ramach Programu.

Przedmiotem Hipoteki jest łącznie prawo wieczystego użytkowania Nieruchomości 1 („Przedmiot Hipoteki 1") i prawo własności Nieruchomości 2 („Przedmiot Hipoteki 2").

„**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowaną w Gliwicach, przy ul. Piwnej, na działkach ewidencyjnych nr 303, 306, 307 i 308, z obrębu 0021 Centrum, o łącznej powierzchni 3,1073 ha, dla której Sąd Rejonowy (VIII Wydział Ksiąg Wieczystych) w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr GL1G/00091486/1.

„**Nieruchomość 2**" oznacza nieruchomość gruntową zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 8327/1 (arkusz mapy 43) w powiecie będzińskim, gminie Siewierz, o powierzchni 5,2950 ha, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr CZ1Z/00046211/8.

<u>Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 1 – Hipoteka 1</u>

Spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu wobec Emitenta (w tym roszczenia Obligatariuszy z tytułu Obligacji) do kwoty (suma hipoteki) 12.000.000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego hipoteka, o której mowa w zdaniu poprzednim, została wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („Hipoteka 1"). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 1 został przekazany Administratorowi Hipoteki.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 1 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (Avison Young, w imieniu i na rzecz którego działali Monika Bronicka MRICS (Rzeczoznawca Majątkowy 4454), Marta Marat (Rzeczoznawca Majątkowy 7428) oraz Dariusz Kraszewski (Rzeczoznawca Majątkowy 6116)) wycenił Przedmiot Hipoteki 1 na kwotę 32.261.000,00 (trzydzieści dwa miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy 00/100) zł. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym Nieruchomości gruntowej zabudowanej w Gliwicach" z dnia 23 października 2023 r., której skrót stanowi Załącznik

nr 2 do Warunków Emisji Obligacji („**Skrót Wyceny 1**"). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 1 zostanie sprzedany po tej cenie.

Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 2 **–** Hipoteka 2

DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego właścicielem Nieruchomości 2 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu wobec Emitenta (w tym roszczenia Obligatariuszy z tytułu Obligacji) do kwoty (suma hipoteki) 12.000.000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego hipoteka, o której mowa w zdaniu poprzednim została wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („Hipoteka 2"). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 2 został przekazany Administratorowi Hipoteki.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 2 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (mgr inż. Magdalenę Padzik-Majrowską (Rzeczoznawca Majątkowy 4620)) wycenił Przedmiot Hipoteki 2 na kwotę 11.800.000,00 zł (jedenaście milionów osiemset tysięcy złotych 00/100). Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym określającym wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, działka ew. 8327/1, KW nr CZ1Z/00046211/8, położonej w Siewierzu, gmina Siewierz, powiat będziński" z dnia 20 lipca 2023 r., której skrót stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji („**Skrót** Wyceny 2"). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 2 zostanie sprzedany po tej cenie.

Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta

W celu sprawniejszego dochodzenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Emitent ustanowił, odrębnie dla każdej serii Obligacji objętej Dokumentem Informacyjnym, tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego poddał się obowiązkowi zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji każdej z serii („**Oświadczeni**a **o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**").

Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostały złożone na rzecz Administratora Hipoteki, który będzie działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie każdemu z aktów klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniom o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzul wykonalności.

Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta stanowią Załącznik nr 8.10 do Dokumentu Informacyjnego.

Oświadczenia o poddaniu się dobrowolnej egzekucji przez **dłużników rzeczowych**

W celu sprawniejszego dochodzenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach ustanowił, odrębnie dla każdej serii Obligacji objętej Dokumentem Informacyjnym, tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego poddał się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 1, co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej Obligacji każdej serii („**Oświadczeni**a o Poddaniu **się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1**"). W przypadku zbycia w przyszłości Przedmiotu Hipoteki 1, każdy nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 1 zobowiązany będzie do ustanowienia rzecz Administratora Hipoteki tytułu egzekucyjnego, o którym mowa powyżej, odrębnie dla każdej serii Obligacji.

Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostały złożone na rzecz Administratora Hipoteki, który będzie działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie każdemu z aktów klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniom o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 klauzul wykonalności.

Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 stanowią Załącznik nr 8.9 do Dokumentu Informacyjnego.

W celu sprawniejszego dochodzenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (a w razie zbycia Przedmiotu Hipoteki 2 – każdy nowy właściciel Nieruchomości 2) ustanowił, odrębnie dla każdej serii Obligacji objętej Dokumentem Informacyjnym, tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego poddał się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 2, co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej Obligacji każdej serii („**Oświadczeni**a **o Poddaniu się Egzekucji** przez **Właściciela Nieruchomości** 2"). W przypadku zbycia w przyszłości Przedmiotu Hipoteki 1, każdy nowy właściciel Nieruchomości 2 zobowiązany będzie do ustanowienia rzecz Administratora Hipoteki tytułu egzekucyjnego, o którym mowa powyżej, odrębnie dla każdej serii Obligacji.

Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostały złożone na rzecz Administratora Hipoteki, który będzie działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie każdemu z aktów klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniom o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 klauzul wykonalności.

Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 stanowią Załącznik nr 8.9 do Dokumentu Informacyjnego.

<u>Opis sposobu zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki</u>

W przypadku braku spełnienia (całości lub w części) zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w miarę możliwości w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Hipoteki przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.

Zaspokojenie roszczeń z Przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji każdej z serii Obligacji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

a. Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b. Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d. inne wierzytelności.

Kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji w ramach Programu zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a)-d) powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej dane Obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Hipoteki w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Administrator Hipoteki zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

Cykliczna weryfikacja wyceny wartości Przedmiotu Hipoteki

Do dnia wykupu wszystkich Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Emitent zobowiązany jest do przedkładania Firmie Inwestycyjnej cyklicznej wyceny Przedmiotu Hipoteki w formie operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną, nie rzadziej jednak niż raz na 12 miesięcy, nie później niż w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego („Cykliczna Wycena"), przy czym pierwsza Cykliczna Wycena powinna być przedłożona Firmie Inwestycyjnej nie później niż w dniu 31 grudnia 2024 r.

Emitent przedłożył dla Nieruchomości 1 pierwszą Cykliczną Wycenę sporządzoną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego Avison Young, w imieniu i na rzecz którego działali Monika Bronicka MRICS (Rzeczoznawca Majątkowy 4454) oraz Agnieszka Bogucka (Rzeczoznawca Majątkowy 6636), który wycenił Przedmiot Hipoteki 1 na kwotę 32.386.000,00 (trzydzieści dwa miliony trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy 00/100) zł. Wycena została potwierdzona operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 25 listopada 2024 roku. Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 1 zostanie sprzedany po tej cenie.

Emitent przedłożył dla Nieruchomości 2 pierwszą Cykliczną Wycenę sporządzoną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego Avison Young, w imieniu i na rzecz którego działali Monika Bronicka MRICS (Rzeczoznawca Majątkowy 4454), Marta Marat (Rzeczoznawca Majątkowy 7428) oraz Barbara Ożóg (Rzeczoznawca Majątkowy 8372), który wycenił Przedmiot Hipoteki 2 na kwotę 11.867.000,00 (jedenaście milionów osiemset sześćdziesiąt siedem tysięcy 00/100) zł. Wycena została potwierdzona operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 25 listopada 2024 roku. Wycena nie stanowią gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 2 zostanie sprzedany po tej cenie.

Jeżeli według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku („**Dzień Weryfikacji**") łączna wartość nominalna pozostających do wykupu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie wyższa niż 80% wartości Przedmiotu Hipoteki określonej w operacie (operatach) szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez Firmę Inwestycyjną, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji („**Wskaźnik LTV**"), Emitent dokona w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji:

(i) Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, aby łączna wartość Obligacji pozostających do wykupu po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie maksymalnie 80%, lub

(ii) spowoduje ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego innej nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka Uzupełniająca**"), w taki sposób, aby łączna wartość nominalna pozostających do wykupu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu była nie wyższa niż 80% łącznej wartości Przedmiotu Hipoteki i wartości przedmiotu Hipoteki Uzupełniającej określonych w operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez Firmę Inwestycyjną, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji.

W przypadku podjęcia decyzji o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt. (i) powyżej, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 12 (dwanaście) Dni Roboczych przed proponowanym dniem takiego Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu Emitent określi:

a) dzień takiego Wcześniejszego Wykupu,

b) liczby i serie Obligacji podlegające takiemu Wcześniejszemu Wykupowi.

Dzień takiego Wcześniejszego Wykupu może przypadać w innym dniu niż Dzień Płatności Odsetek, przy czym nie później niż w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji. Emitent dokona wyboru Obligacji będących przedmiotem takiego Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt. (i) powyżej, z zachowaniem chronologii wykupów, tj. od Obligacji o najwcześniejszym terminie wykupu. W przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji niezbędne będzie zawieszenie obrotu Obligacjami w ASO.

Do wyznaczenia Wskaźnika LTV dla Obligacji emitowanych w EUR przyjmuje się ich równowartość wyrażoną w złotych przeliczoną wg średniego kursu NBP z Dnia Weryfikacji.

Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV będzie niższy niż 80%, na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wydania w terminie nie dłuższym niż 3 Dni Robocze zgody na wykreślenie hipoteki umownej obciążającej Przedmiot Hipoteki lub jego wydzieloną część albo zgody na bezciężarowe odłączenie części Przedmiotu Hipoteki z aktualnej księgi wieczystej pod warunkiem, że po zwolnieniu takiej części zabezpieczenia Obligacji wyemitowanych w ramach Programu poziom Wskaźnika LTV wyznaczony w oparciu o wartość Przedmiotu Hipoteki pozostającej zabezpieczeniem Obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie nie wyższy niż 80%.

Administrator Hipoteki

Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł w dniu 11 grudnia 2023 r. umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy („Umowa z AH"). Administrator Hipoteki spełnia warunki, o których mowa w art. 31 ust. 4 w zw. z art. 80 ust. 2 Ustawy o obligacjach. Umowa z AH stanowi Załącznik nr 8.11 do Dokumentu Informacyjnego.

4.7. Informacje o **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 dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem**

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).

4.8. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

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

4.9. 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 adres**em 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 przepi**sów 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 E**mitent 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 I**nformacje 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 3**0.06.2024 **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** E**mitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia** Dokumentu I**nformacyjnego, 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 92,3 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 I**nformacje 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 pierwszeństw**a **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 H, N i O.

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 s**półki** 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 z 7.200.100 akcji 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)**

Nie dotyczy. Emitent nie zawarł umowy z Autoryzowanym Doradcą.

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

Logistyka 76%	Biura 16%	Handel 8%

Źródło: Emitent, według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Segment logistyczny

PARKI LOGISTYCZNE

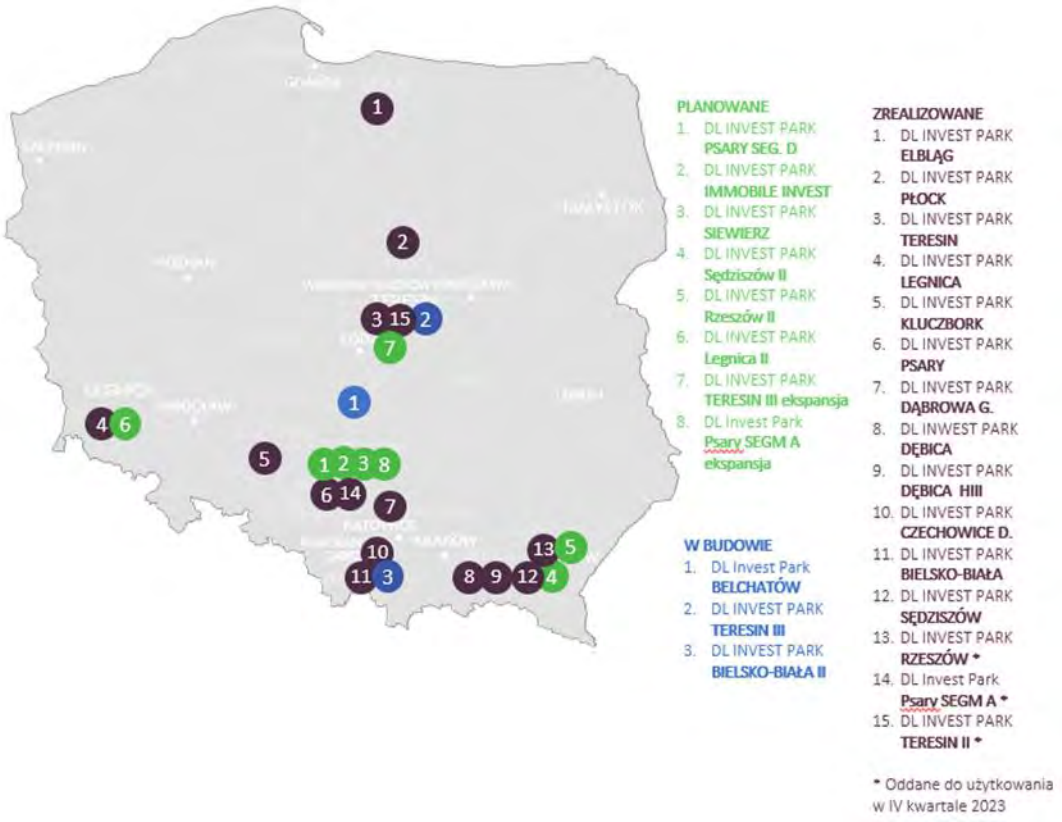
Kluczową role w rozwoju DL Invest Group odgrywają obiekty magazynowe funkcjonujące pod marką DL Invest Park o najwyższym standardzie klasy A, zapewniające pełną infrastrukturę towarzyszącą oraz szereg udogodnień dla użytkowników nieruchomości. Powierzchnie magazynowe oferowane przez DL Invest Group mają 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.*

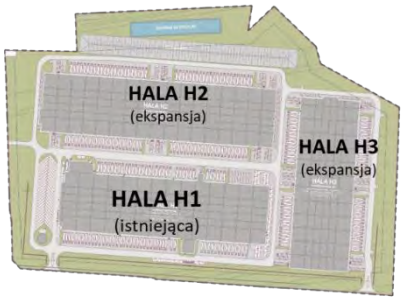
Źródło: Emitent, wg stanu na 30.06.2024 r. z zastrzeżeniem wartości bilansowej na 31.12.2023 r.

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.



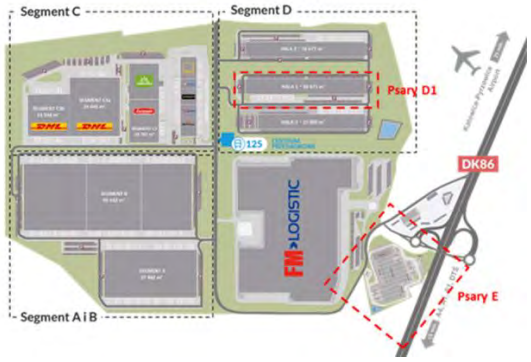
DL INVEST PARK PSARY **–** CENTRUM MAGAZYNOWE

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;

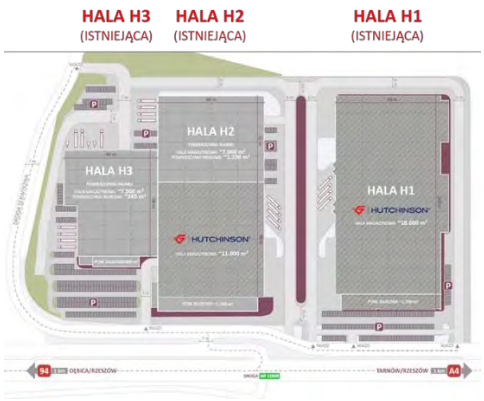
Segment A oraz B – powierzchnię 123,3 tys. m² oddano na koniec 2023 roku, w 100% wynajęta;

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. m²)	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.

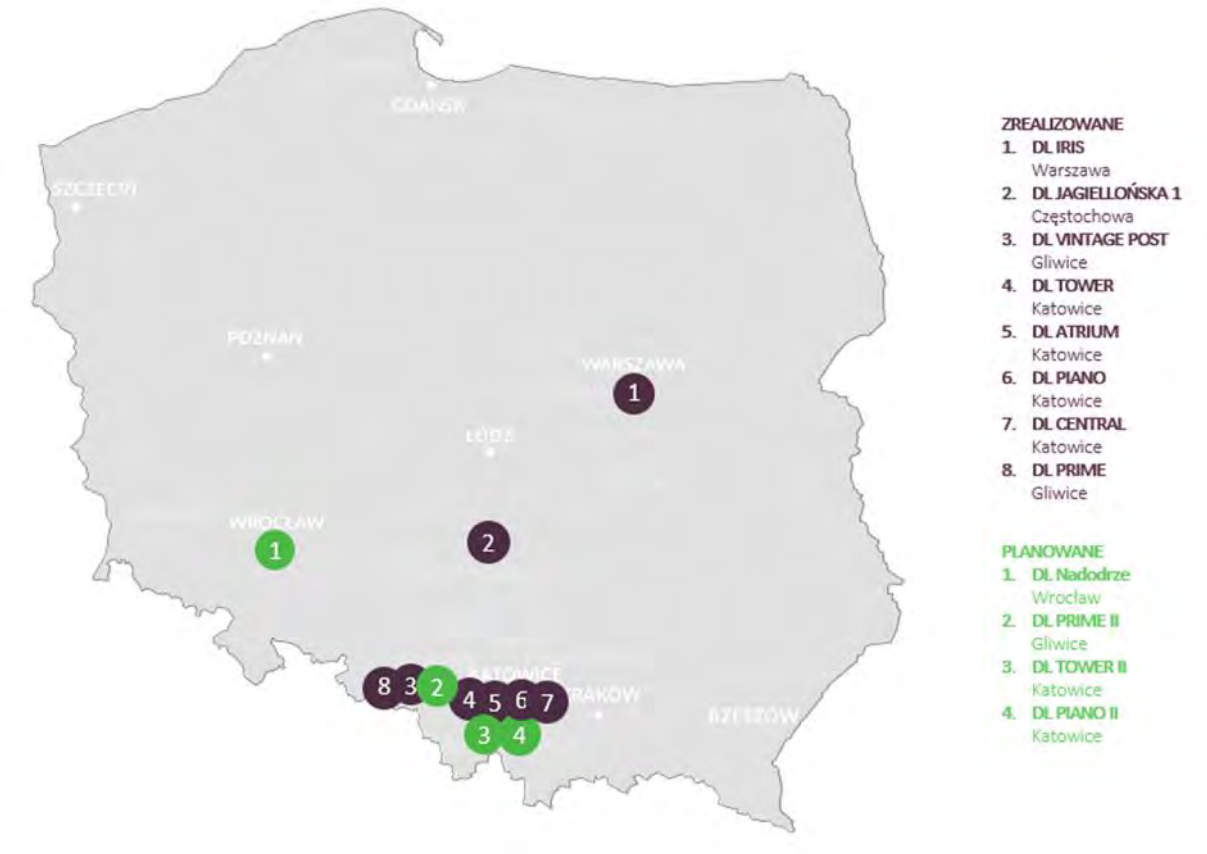
Segment biurowy

OBIEKTY BIUROWE

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 (m^2)	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. m²)	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.

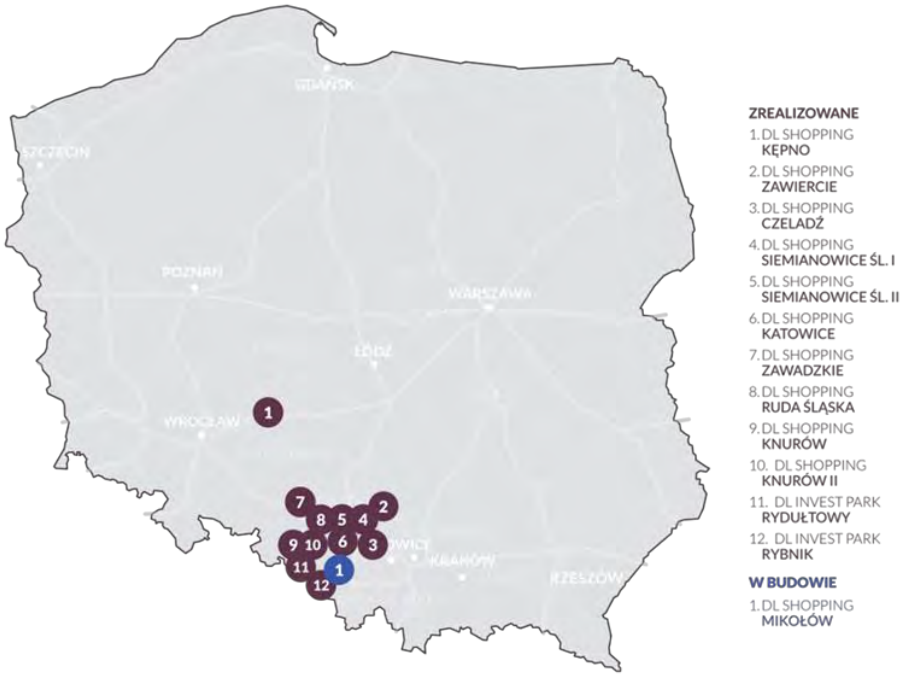
Segment handlowy

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. 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.

Lokalizacja projektów w segmencie handlowym



Źródło: Emitent, wg stanu na 30.06.2024 r.

Segment handlowy **– obiekty funkcjonujące**

Projekt	GLA (m²)	**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. m².

Segment handlowy – obiekty w realizacji i planowane

Projekt	Termin **ukończenia**	GLA (m²)	**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.

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:

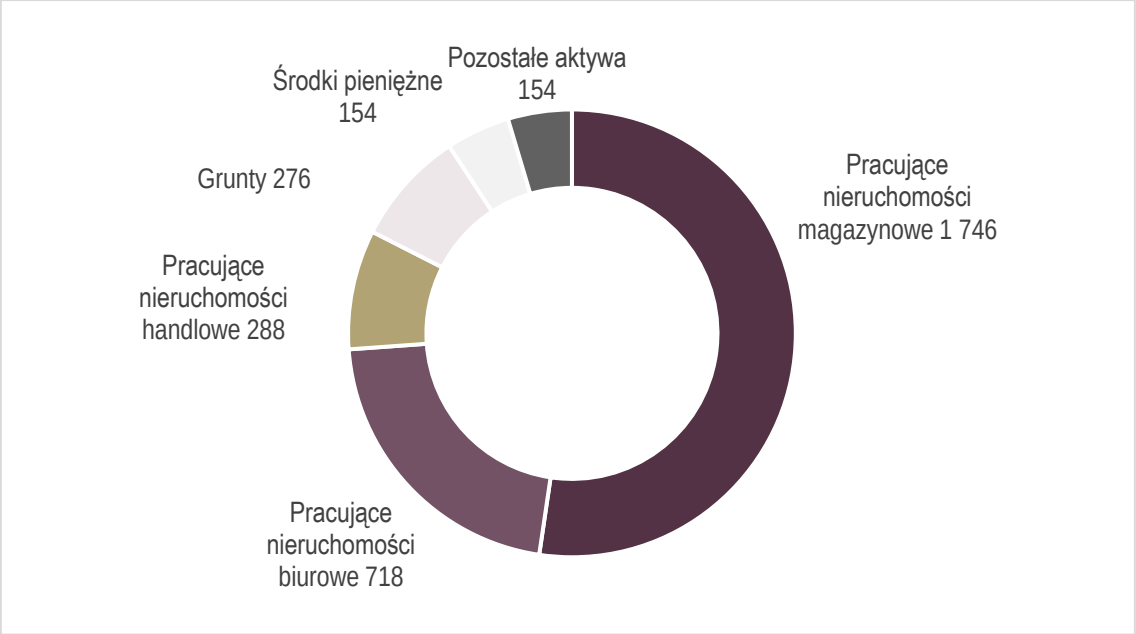
- 1 746 mln zł to nieruchomości logistyczne,
- 718 mln zł to nieruchomości biurowe,
- 288 mln zł to nieruchomości handlowe.

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** wiedz**y 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 1 544,3 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 31.12.2023, 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 **zobowiązania**ch 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 30.06.2024.

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 30.06.2024. 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 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 E**mitentem, 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	Wykształcenie: 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

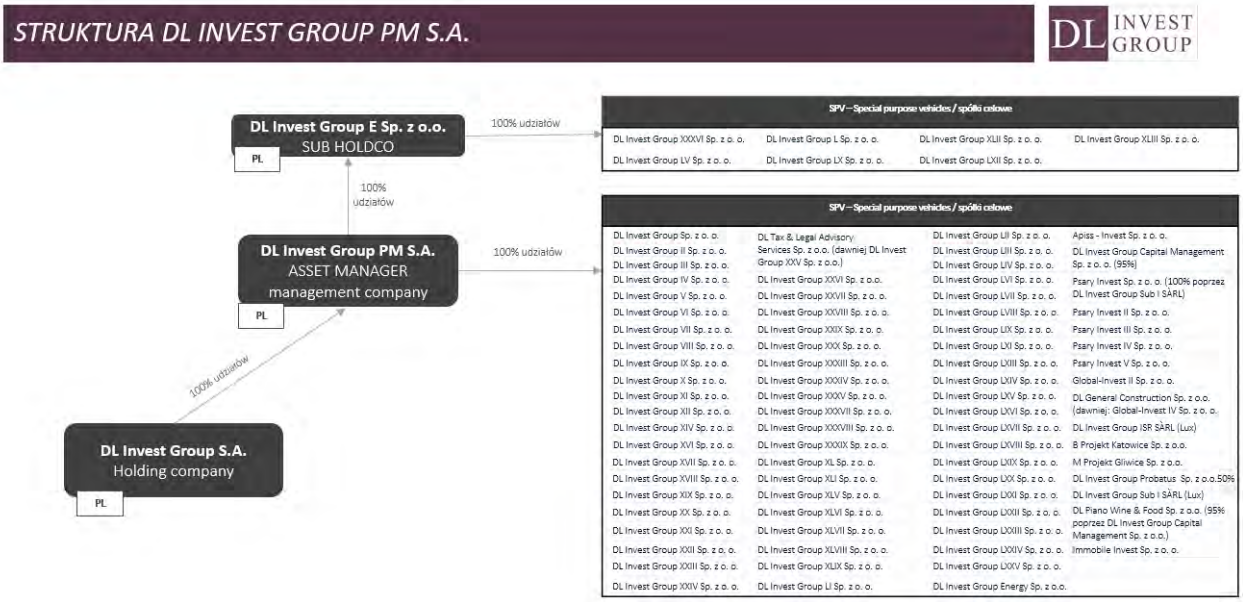
Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, kapitał zakładowy Emitenta wynosi 101 000 000 (sto jeden milionów) złotych i dzieli się na 2 020 000 (dwa miliony dwadzieścia tysięcy) akcji o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt) złoty każda.

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** 8.13 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 8.13** 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** 8.13 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 21.01.2025 godz. 08:51:03
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 21.01.2025
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 Obligacji**

8.3.1 **Uchwał**a Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 **roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem** notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. **protokołem za Repertorium** A nr 34799/2023)

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 **34648/2023**

AKT NOTARIALNY

Dnia siódmego grudnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (07-12-2023 r.) notariusz Tomasz **Zapart z Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, wziął udział w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki pod firmą **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach pod adresem: 40-217 Katowice, ul. Wrocławska nr 54, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000434440, posługującej się numerem REGON 241020540 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 6252381542, zgodnie z informacją z dnia 07 grudnia 2023r., odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, zwanej dalej **Spółką**, odbywającym się w siedzibie Spółki w Katowicach przy ulicy Wrocławskiej nr 54, celem zaprotokołowania uchwał tego zgromadzenia i sporządził poniższy: ----------

PROTOKÓŁ
NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

I.

1. Na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie stawiła się Wirginia Olimpia **Leszczyńska**, PESEL [ ] według oświadczenia zamieszkała pod adresem: [ ], której tożsamość notariusz stwierdził na podstawie polskiego dowodu osobistego o serii i numerze [ ] z terminem ważności do dnia 28 sierpnia 2029r., - Prezes Zarządu spółki **DL Invest Group Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach posiadającej 2.000.0000 akcji uprawniających do oddania 3.191.314 głosów, co łącznie stanowi 100% kapitału zakładowego spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna**. ----------

2. Akcjonariusze dokonali jednomyślnie wyboru Przewodniczącego w osobie Pani Wirginii **Leszczyńskiej** w głosowaniu tajnym, a Przewodniczący powyższy wybór przyjmuje. ----------

3. Następnie Przewodniczący oświadczył, że niniejsze Zgromadzenie odbywa się z następującym porządkiem obrad: ----------

1) Otwarcie Zgromadzenia. ----------
2) Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------
3) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. ----------
4) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. --------
5) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji. ----------
6) Zamknięcie Zgromadzenia.----------

II.

4. W ramach pkt 3) porządku obrad Przewodniczący zarządziła sporządzenie listy obecności, a po jej sprawdzeniu i podpisaniu stwierdziła, że niniejsze Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się, w trybie art. 405 § 1 kodeksu spółek handlowych oraz, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany, nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu, ani co do odbycia Zgromadzenia, ani co do porządku obrad, a zatem Zgromadzenie to jest zdolne do podjęcia uchwał. ----------

W ramach pkt 4) porządku obrad, Walne Zgromadzenie, przystąpiło do głosowania nad następującą uchwałą:----------

Uchwała nr 1
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki
DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach
z dnia 07 grudnia 2023 roku
w sprawie: przyjęcia porządku obrad

§ 1.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanawia przyjąć porządek obrad: ------

1. Otwarcie Zgromadzenia. ----------
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. ----------
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. --------
5. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji. ----------
6. Zamknięcie Zgromadzenia.----------

§ 2.

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 5) porządku obrad, Walne Zgromadzenie, przystąpiło do głosowania nad uchwałą w sprawie przyjęcia porządku obrad:----------

Uchwała nr 2
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki
DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach
z dnia 07 grudnia 2023 roku
w sprawie: ustanowienia w Spółce programu 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 ustanawia w Spółce program emisji obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, bez uzyskania odrębnej od niniejszej uchwały zgody Walnego Zgromadzenia Spółki, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN („Program"), w szczególności na następujących warunkach:----------

1. obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela;----------
2. walutą emitowanych obligacji będzie, w zależności od swobodnej decyzji Spółki, złoty polski (PLN) lub euro (EUR). Na potrzeby ustalania stopnia realizacji Programu wartość nominalna obligacji poszczególnych serii emitowanych w PLN przeliczana będzie na EUR według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski w dniu podjęcia przez Spółkę uchwały o emisji obligacji danej serii, ----------
3. wartość nominalna i cena emisyjna obligacji poszczególnych serii będzie każdorazowo ustalana przez Spółkę według jej swobodnego uznania; ----------
4. świadczenia z obligacji będą wyłącznie świadczeniami pieniężnymi określonymi i wypłacanymi w:----------
   a) złotych polskich (PLN) – w przypadku obligacji danej serii emitowanych w złotych polskich, albo----------
   b) euro (EUR) – w przypadku obligacji danej serii emitowanych w euro,----
5. obligacje będą oprocentowane - Spółka jest uprawniona do swobodnego decydowania o wysokości oprocentowania obligacji danej serii, w tym o wyborze wskaźnika stanowiącego stopę bazową obligacji danej serii i wysokości marży;----------
6. obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone lub zabezpieczone – zgodnie z ustaleniami Spółki według jej swobodnego uznania;----------
7. okres zapadalności obligacji danej serii zostanie określony przez Spółkę według jej swobodnego uznania, z zastrzeżeniem, że okres zapadalności obligacji emitowanych w ramach Programu nie może przekraczać 4 lat od dnia emisji obligacji danej serii; ----------

8. obligacje będą emitowane w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach"), tj. w trybie oferty publicznej w rozumieniu 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 („Rozporządzenie 2017/1129"), dla której nie jest wymagane opublikowanie prospektu;----------
9. obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („Depozyt");----------
10. obligacje poszczególnych serii będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.----------

Szczegółowe warunki emisji obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu, nieokreślone wprost w niniejszej uchwale, zostaną każdorazowo określone przez Spółkę według jej swobodnego uznania.----------

§ 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 a także ustanowieniem Pełnomocnika do reprezentacji Spółki w wykonaniu niniejszej uchwały. ----------

§ 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%). ----------

III.

Wobec wyczerpania porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach, Przewodniczący zamknął niniejsze Zgromadzenie. ----------

IV.

Notariusz poinformował, że Zarząd spółki wniesie wypis aktu notarialnego zawierającego protokół Walnego Zgromadzenia wraz z dowodami zwołania Walnego Zgromadzenia do księgi protokołów oraz pouczył o sposobie i trybie składania wniosku w postępowaniu rejestrowym oraz o obowiązku podania we wniosku numeru wypisu albo wyciągu w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych, a także 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).----------

V.

Koszty odbycia Walnego Zgromadzenia ponosi Spółka. ----------

VI.

Wypisy niniejszego protokołu należy wydawać Spółce i Akcjonariuszom.----------

VII.

W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem: -------

1) taksy notarialnej, na podstawie § 9 ust.1 pkt 2), § 16 i § 17 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę w wysokości:----------**1.300,00zł**
2) podatku od towarów i usług, na podstawie art.5, 41 ust.1 i art.146ea ustawy z dnia 11 marca 2004r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 1.300,00zł, kwotę w wysokości:---------- **299,00zł**

czyli kwotę należną **1.599,00 zł**

(jeden tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych).----------

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną określone na każdym z wypisów oddzielnie. ----------

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany
przez przewodniczącą Walnego Zgromadzenia i notariusza
Na oryginale podpisy Przewodniczącego Zgromadzenia i notariusza.----------
REPERTORIUM "A" NUMER **34800/2023**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego uwzględniającym protokół sprostowania oczywistej omyłki w akcie notarialnym z dnia 11 grudnia 2023r. sporządzonym przez notariusza Tomasza Zapart za numerem Rep. A 34799/2023 i ma moc oryginału.----------

Wypis wydano: spółce **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach. ----------

Pobrano gotówką 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 -------**1,00zł**
b) podatku od towarów i usług na podstawie art.5, 41 ust.1 i 146ea ustawy o tym podatku z dnia 11 marca 2004r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.

1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 1,00 zł, w wysokości ----------**0,23zł**

razem 1,23 zł

(jeden złoty i dwadzieścia trzy grosze)). ----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al.Korfantego nr 2/310, w dniu jedenastego grudnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (11-12-2023 r.). ----------

Tomasz Zapart

NOTARIUSZ

Sprostowanie oczywistej omyłki pisarskiej (Repertorium A nr 34799/2023 z dn. 11 grudnia 2023 r.):

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 **34799/2023**

AKT NOTARIALNY

Dnia jedenastego grudnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (11-12-2023 r.) w **Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, notariusz w Katowicach - Tomasz **Zapart**, sporządził poniższy: ----------

PROTOKÓŁ
sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej

§ 1.

Prostuję niniejszym oczywistą omyłkę pisarską w akcie notarialnym sporządzonym przez Tomasza Zapart, notariusza w Katowicach, obejmującym protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 07 grudnia 2023r., Rep. A Nr 34648/2023 - poprzez zastąpienie, błędnie wpisanej na stronie drugiej w wierszu trzynastym od góry oraz na stronie trzeciej w wierszu czwartym od góry, daty „26 maja 2023 roku", prawidłową datą „**07 grudnia 2023 roku**". ----------

§ 2.

Sporządzenie niniejszego protokołu nie podlega przepisom rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j.Dz.U.2020.0.1465). ----------

Akt został podpisany przez notariusza.
Na oryginale podpis notariusza. ----------
REPERTORIUM "A" NUMER **34800/2023**
Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału.
Wypis wydano: spółce **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** 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.2020.0.1465) kwotę–**0,10zł**
b) podatku od towarów i usług na podstawie art.5, 41 ust.1 i 146ea ustawy o tym podatku z dnia 11 marca 2004r. (Dz.U.Nr 2022 poz.931 z późn.zm.), według stawki 23% od sumy 0,10 zł, w wysokości ---------- **0,02zł**

razem: **0,12zł**

słownie: (dwanaście groszy). ----------
Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al.Korfantego nr 2/310, w dniu jedenastego grudnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku

(11-12-2023 r.).----------

Tomasz Zapart

NOTARIUSZ

8.3.2 **Uchwał**a Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie **wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji Obligacji**

PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ
DL INVEST GROUP PM S.A. Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
z dnia 27 listopada 2023 r.

Posiedzenie odbyło się w dniu 27.11.2023 r., w siedzibie **DL INVEST GROUP PM S.A.** przy ul. Wrocławskiej 54 w Katowicach. Część Członków Rady Nadzorczej uczestniczyła w posiedzeniu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, zgodnie z § 16 regulaminu Rady Nadzorczej.

1. **UCZESTNICY**

W posiedzeniu wzięli udział:

- Pan Dominik Leszczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Pan Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej – połączenie telefoniczne;
- Pani Jadwiga Leszczyńska – Członek Rady Nadzorczej – połączenie telefoniczne,

oraz zaproszeni goście.

2. **PORZĄDEK OBRAD:**

Posiedzenie zostało zwołane i odbywało się z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie posiedzenia;
2. Sprawdzenie listy obecności i stwierdzenie zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał;
3. Sprawy związane z wyrażeniem zgody na uruchomienie programu emisji.
4. Sprawy różne;
5. Zamknięcie posiedzenia Rady Nadzorczej.

3. **PRZEBIEG OBRAD**

Do punktów 1 i 2 porządku obrad

Posiedzenie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej – Pan Dominik Leszczyński.

Pan Dominik Leszczyński zarządził ponadto sporządzenie listy obecności, stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszego protokołu, po czym stwierdził, że niniejsze posiedzenie odbywa się prawidłowo, wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali w terminie powiadomieni o posiedzeniu, zaś obecna jest więcej niż połowa członków Rady Nadzorczej. W związku z powyższym, Pan Dominik Leszczyński stwierdził zdolność Rady Nadzorczej do podejmowania prawomocnych uchwał.

Do punktu 3 porządku obrad

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **1/11/2023** w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji. Uchwała została podjęta 3 głosami „za", przy 0 głosach „przeciw" i 0 głosach „wstrzymujących się". Uchwała stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Do punktu 4 i 5 porządku obrad

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący zamknął posiedzenie Rady Nadzorczej.

PODPISY:

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

Pan Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej ---------- MARCIN MAREK MICHNICKI Elektronicznie podpisany przez MARCIN MAREK MICHNICKI Data: 2023.11.27 13:09:25 +01'00'

Strona **1** z **3**

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

UCHWAŁA NR 1/11/2023
Rady Nadzorczej
DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach
z dnia 27 listopada 2023 r.
w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji

§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 przeprowadzenia przez Zarząd Spółki programu emisji obligacji do kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) euro lub równowartość tej kwoty w polskich złotych w ramach jednej lub więcej serii obligacji, o wartości nominalnej w wysokości ustalonej wedle uznania Zarządu Spółki, po cenie emisyjnej jednej Obligacji ustalonej wedle uznania Zarządu Spółki oraz oprocentowaniu 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----------

Pan Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej ---------- MARCIN MAREK MICHNICKI Elektronicznie podpisany przez MARCIN MAREK MICHNICKI Data: 2023.11.27 13:20:57 +01'00'

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

LISTA OBECNOŚCI
na posiedzeniu Rady Nadzorczej
DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach
z dnia 27 listopada 2023 r.

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

Pan Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej ---------- MARCIN MAREK MICHNICKI Elektronicznie podpisany przez MARCIN MAREK MICHNICKI Data: 2023.11.27 13:21:33 +01'00'

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

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.

Dominik Leszczyński – Protokolant

8.3.3 **Uchwał**a nr 2 **Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu** emisji obligacji

UCHWAŁA NR 2
ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
Z DNIA 11GRUDNIA 2023 ROKU

w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji

Zarząd spółki DL Invest Group PM S.A. 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 upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w uchwale nr 2 w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji objętej aktem notarialnym z dnia 7 grudnia 2023 r. (Repertorium A nr 34648/2023) sprostowanej aktem notarialnym z dnia 11 grudnia 2023 r. (Repertorium A nr 34799/2023), upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą Spółki w uchwale nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r., a także na podstawie § 16 Statutu Spółki, art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**") oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia uruchomić program emisji obligacji w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 EUR (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN („**Program**"), w szczególności na warunkach określonych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w uchwale nr 2 w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji objętej aktem notarialnym z dnia 7 grudnia 2023 r. (Repertorium A nr 34648/2023) sprostowanej aktem notarialnym z dnia 11 grudnia 2023 r. (Repertorium A nr 34799/2023).
2. Zarząd Spółki postanawia, że obligacje emitowane w ramach Programu będą równorzędnie zabezpieczone hipoteką umowną wpisaną docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, na zasadach i w terminach określonych w warunkach emisji obligacji danej serii.
3. Szczegółowe warunki emisji obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu, nieokreślone wprost w niniejszej uchwale, zostaną każdorazowo określone przez Spółkę według jej swobodnego uznania w dokumentach ofertowych.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZES ZARZĄDU
Wirginia Leszczyńska

1. Wirginia Leszczyńska
2. Tomasz Brodzki

VICE PREZES ZARZĄDU
Tomasz Brodzki

Zeskanowane w CamScanner

8.3.4 **Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K wraz z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie doprecyzowania tej uchwały łącznie** (dotyczy Obligacji serii K)

UCHWAŁA NR 1
ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
Z DNIA 11 GRUDNIA 2023 ROKU

w sprawie emisji obligacji serii K

Zarząd spółki DL Invest Group PM S.A. 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 upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w uchwale nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 r., upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą Spółki w uchwale nr 1 z dnia 27 listopada 2023 r., a także na podstawie § 16 Statutu Spółki, art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**") oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia wyemitować do 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji na okaziciela serii K, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, z opcją nadprzydziału do 30.000.000,00 (trzydziestu milionów) złotych, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej („**Obligacje**"), dla których szczegółowe parametry zostały określone w warunkach emisji obligacji serii K („**Warunki Emisji**"),
2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach Programu emisji Obligacji ustanowionego uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 7 grudnia 2023 r.
3. Zarząd Spółki postanawia przyjąć Warunki Emisji Obligacji, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Zarząd Spółki postanawia:

1. udzielić pełnomocnictwa:
   - Monice Ściuk,
     oraz
   - Dominikowi Leszczyńskiemu,
     oraz
   - Marcelowi Góra

Zeskanowane w CamScanner

każdemu z osobna, m.in. do (i) podpisania w imieniu Spółki Warunków Emisji Obligacji, (ii) zawarcia w imieniu Spółki umowy o wykonywanie funkcji agenta emisji, (iii) podejmowania decyzji o emisji przez Spółkę obligacji, do zaciągania w imieniu Spółki zobowiązań z tytułu obligacji, a w szczególności do podpisywania Warunków Emisji oraz wszelkich innych dokumentów koniecznych dla realizacji Programu, jak również do (iv) reprezentowania Spółki przed KDPW S.A. i GPW S.A..

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

1. Wirginia Leszczyńska
2. Tomasz Brodzki

PREZES ZARZĄDU
Wirginia Leszczyńska

VICE PREZES ZARZĄDU
Tomasz Brodzki

Zeskanowane w CamScanner

UCHWAŁA NR 1
ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
Z DNIA 28 GRUDNIA 2023 ROKU

w sprawie doprecyzowania Uchwały nr 1 Zarządu DL Invest Group PM S.A. z dnia 11 grudnia 2023 roku ws. emisji obligacji serii K

Zarząd spółki DL Invest Group PM S.A. 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 upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w uchwale nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 r., upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą Spółki w uchwale nr 1 z dnia 27 listopada 2023 r., a także na podstawie § 16 Statutu Spółki, art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**") oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

Zarząd Spółki postanawia doprecyzować postanowienia Uchwały nr 1 Zarządu DL Invest Group PM S.A. z dnia 11 grudnia 2023 roku ws. emisji obligacji serii K („**Uchwała emisyjna**") poprzez dodanie w **§ 1 Uchwały emisyjnej ust. 4 o następującej treści:**

„4. Zarząd Spółki określa próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

1. Wirginia Leszczyńska .....

2. Tomasz Brodzki .....

8.3.5 **Uchwała nr 2/12/2023 Zarządu Emitenta z dnia 27 grudnia 2023 r. w sprawie przydziału obligacji** serii K

Uchwała nr 2/12/2023
ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
Z DNIA 27 GRUDNIA 2023 ROKU

w sprawie przydziału obligacji serii K

Zarząd spółki DL Invest Group PM S.A. 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 („**Emitent**") działając na podstawie:

i. Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o obligacjach**"),
ii. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji,
iii. Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023) („**Uchwała Programowa**"),
iv. Uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („**Uchwała Programowa Emitenta**"),
v. Uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K („**Uchwała Emisyjna**")

oraz zgodnie z Memorandum informacyjnym sporządzonym przez Emitenta w dniu 11 grudnia 2023 r. w związku z ofertą publiczną do 20 000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji na okaziciela serii K Emitenta o jednostkowej wartości nominalnej 1 000 PLN (tysiąc złotych) każda („**Obligacje**"), oferowanych zgodnie z art. 38b ust. 1 ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**"), podejmuje niniejszym uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Zarząd Emitenta stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.
2. Wobec:
   a. opłacenia zapisów przez Inwestorów;
   b. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt. 10.1 Warunków Emisji;
   c. dostarczenia Firmie Inwestycyjnej (Noble Securities S.A.) kopii (skanu) a Administratorowi Hipoteki (Wojciech Pfadt) wypisu aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta;
   d. dostarczenia Firmie Inwestycyjnej jw. i Administratorowi Hipoteki jw. decyzji Emitenta w sprawie wyboru Przedmiotu Hipoteki tj. odpowiednio, w związku z tym, że Przedmiotem Hipoteki będzie Przedmiot Hipoteki 3, a do Dnia Warunkowego Przydziału nie została zawarta umowa przenosząca użytkowanie wieczyste Nieruchomości 3 na Emitenta – tj. złożenia Firmie Inwestycyjnej jw. i Administratorowi Hipoteki jw. oświadczenia w przedmiocie nabycia użytkowania wieczystego Nieruchomości 3, w tym w szczególności oświadczenia co do

potwierdzenia (i) złożenia zawiadomienia do Prezydenta Miasta Chorzów o treści warunkowej umowy sprzedaży użytkowania wieczystego Nieruchomości 3 z dnia 28 listopada 2023 r. ("Warunkowa Umowa Sprzedaży") zgodnie art. 110 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz (ii) posiadania przez Emitenta wystarczających środków pieniężnych do zapłaty ceny za nabycie użytkowania wieczystego Nieruchomości 3 (z uwzględnieniem części ceny wpłaconej tytułem zaliczki) na warunkach określonych w Warunkowej Umowie Sprzedaży;

Zarząd Emitenta postanawia przydzielić łącznie 13.020 (słownie: trzynaście tysięcy dwadzieścia) Obligacji o wartości nominalnej 1 000 zł (tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 13.020.000 zł (słownie: trzynaście milionów dwadzieścia tysięcy złotych).

3. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Do dnia zarejestrowania przydzielonych Obligacji w KDPW ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi będzie prowadzić Noble Securities S.A.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu -

Tomasz Brodzki – Wiceprezes Zarządu Do Spraw Realizacji Inwestycji

Przewodniczący

Protokolant

8.3.6 **Uchwała** Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 r. w **sprawie emisji obligacji przez Spółkę** (dotyczy Obligacji serii L)

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 **4896/2024**

AKT NOTARIALNY

Dnia trzydziestego stycznia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (30-01-2024 r.) notariusz Tomasz **Zapart z Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, wziął udział w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki pod firmą **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach pod adresem: 40-217 Katowice, ul. Wrocławska nr 54, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000434440, posługującej się numerem REGON 241020540 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 6252381542, zgodnie z informacją z dnia 30 stycznia 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, zwanej dalej **Spółką**, odbywającym się w siedzibie Spółki w Katowicach przy ulicy Wrocławskiej nr 54, celem zaprotokołowania uchwał tego zgromadzenia i sporządził poniższy: ----------

PROTOKÓŁ
NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

I.

1. Na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie stawiła się Wirginia Olimpia **Leszczyńska**, PESEL [ ] według oświadczenia zamieszkała pod adresem: [ ], której tożsamość notariusz stwierdził na podstawie polskiego dowodu osobistego o serii i numerze [ ] z terminem ważności do dnia 28 sierpnia 2029r. - Prezes Zarządu spółki **DL Invest Group Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach posiadającej 2.000.0000 akcji uprawniających do oddania 3.191.314 głosów, co łącznie stanowi 100% kapitału zakładowego spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna**. ----------

2. Akcjonariusze dokonali jednomyślnie wyboru Przewodniczącego w osobie Pani Wirginii **Leszczyńskiej** w głosowaniu tajnym, a Przewodniczący powyższy wybór przyjmuje. ----------

3. Następnie Przewodniczący oświadczył, że niniejsze Zgromadzenie odbywa się z następującym porządkiem obrad: ----------

1) Otwarcie Zgromadzenia. ----------
2) Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------
3) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. ----------
4) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. ---------
5) Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji przez Spółkę. ----------
6) Zamknięcie Zgromadzenia. ----------

II.

4. W ramach pkt 3) porządku obrad Przewodniczący zarządziła sporządzenie listy obecności, a po jej sprawdzeniu i podpisaniu stwierdziła, że niniejsze Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się, w trybie art. 405 § 1 kodeksu spółek handlowych oraz, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany, nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu, ani co do odbycia Zgromadzenia, ani co do porządku obrad, a zatem Zgromadzenie to jest zdolne do podjęcia uchwał. ----------

W ramach pkt 4) porządku obrad, Walne Zgromadzenie, przystąpiło do głosowania nad następującą uchwałą:----------

Uchwała nr 1
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki
DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach
z dnia 30 stycznia 2024 roku
w sprawie: zatwierdzenia porządku obrad

§ 1.

Walne Zgromadzenie postanawia niniejszym zatwierdzić następujący porządek obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia: ----------

1) Otwarcie Zgromadzenia.----------
2) Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------
3) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. ----------
4) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. ----
5) Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji przez Spółkę. ----------
6) Zamknięcie Zgromadzenia.----------

§ 2.

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 5) porządku obrad, Walne Zgromadzenie, przystąpiło do głosowania nad uchwałą w sprawie przyjęcia porządku obrad:----------

Uchwała nr 2

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki
DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach
z dnia 30 stycznia 2024 roku
w sprawie: emisji obligacji przez Spółkę

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.

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, mając na uwadze, że Spółka wyemitowała - w ramach ustanowionego w Spółce Programu emisji obligacji - obligacje serii „**K**", które będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu, postanawia wyrazić zgodę na dokonanie przez Spółkę kolejnej emisji obligacji w ramach Programu, tj. obligacji na okaziciela, serii oznaczonej literą „**L**", niemających formy dokumentu, o łącznej wartości nominalnej **nie wyższej niż 2.499.900,00 EUR** (dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset), po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na pozostałych szczegółowych warunkach określonych wedle uznania Zarządu Spółki lub ustanowionego Pełnomocnika (dalej: „**Obligacje**"), z zastrzeżeniem ust. 2-3.----------

2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanawia, że wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu, w tym Obligacje, będą przedmiotem wniosków o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu. ----------

3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki określa dla Obligacji próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 12 000 (dwanaście tysięcy) Obligacji.----------

§ 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, wyboru podmiotów uczestniczących w procesie emisji Obligacji, ustanowienia zabezpieczeń Obligacji, dokonania przydziału Obligacji, podejmowania czynności wymaganych do zarejestrowania Obligacji w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. 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 a także ustanowieniem Pełnomocnika do reprezentacji Spółki w wykonaniu niniejszej uchwały. ----------

§ 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%). ----------

III.

Wobec wyczerpania porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach, Przewodniczący zamknął niniejsze Zgromadzenie.----------

IV.

Notariusz poinformował, że Zarząd spółki wniesie wypis aktu notarialnego zawierającego protokół Walnego Zgromadzenia wraz z dowodami zwołania Walnego Zgromadzenia do księgi protokołów, a także 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). ----------

V.

Koszty odbycia Walnego Zgromadzenia ponosi Spółka. ----------

VI.

Wypisy niniejszego protokołu należy wydawać Spółce i Akcjonariuszom.----------

VII.

W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem: -------

1) taksy notarialnej, na podstawie § 3, § 5 § 9 ust.1 pkt 2) i § 17 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę w wysokości: ----------**2.000,00zł**
2) podatku od towarów i usług, na podstawie art.5, 41 ust.1 i art.146ef ustawy z dnia 11 marca 2004r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 2.000,00zł, kwotę w wysokości: ---------- **460,00zł**

czyli kwotę należną **2.460,00 zł**

(dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych).----------

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną określone na każdym z wypisów oddzielnie. ----------

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany
przez przewodniczącą Walnego Zgromadzenia i notariusza
Na oryginale podpisy Przewodniczącego Zgromadzenia i notariusza.----------
REPERTORIUM "A" NUMER **4898/2024**
Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału.----------

Wypis wydano: spółce **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach. ----------

Pobrano gotówką 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 ------ **24,00zł**

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 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 24,00 zł, w wysokości - **5,52zł**

razem 29,52 zł

(dwadzieścia dziewięć złotych i pięćdziesiąt dwa grosze). ----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al.Korfantego nr 2/310, w dniu trzydziestego stycznia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (30-01-2024 r.). ----------

Tomasz Zapart

NOTARIUSZ

8.3.7 Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii L

UCHWAŁA NR 1
ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
Z DNIA 1 LUTEGO 2024 ROKU
w sprawie emisji obligacji serii L

Zarząd spółki DL Invest Group PM S.A. 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 upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w uchwale nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 r. oraz w uchwale nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 r., upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą Spółki w uchwale nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r., a także na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**") oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia wyemitować do 24.499 (dwadzieścia cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć) obligacji na okaziciela serii L, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100,00 (sto) euro każda i łącznej wartości nominalnej do 2.499.900,00 (dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset) euro, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej („**Obligacje**"), dla których szczegółowe parametry zostały określone w warunkach emisji obligacji serii L („**Warunki Emisji**"),

2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach Programu emisji Obligacji ustanowionego uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 7 grudnia 2023 r.

3. Określa się próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 12 000 (słownie: dwanaście tysięcy) Obligacji.

4. Obligacje będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie w alternatywnym systemie obrotu.

5. Zarząd Spółki postanawia przyjąć Warunki Emisji Obligacji, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Zarząd Spółki postanawia udzielić pełnomocnictwa:

- Monice Ściuk,
  oraz
- Dominikowi Leszczyńskiemu,

każdemu z osobna, m.in. do (i) podpisania w imieniu Spółki Warunków Emisji Obligacji, (ii) zawarcia w imieniu Spółki umowy o wykonywanie funkcji agenta emisji, (iii) podejmowania

decyzji o emisji przez Spółkę obligacji, do zaciągania w imieniu Spółki zobowiązań z tytułu obligacji, a w szczególności do podpisywania warunków emisji oraz wszelkich innych dokumentów koniecznych dla realizacji Programu, jak również do (iv) reprezentowania Spółki przed KDPW S.A. i GPW S.A.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

1. Wirginia Leszczyńska ...

2. Tomasz Brodzki

8.3.8 **Uchwała** nr 1 **Zarządu Emitenta z dnia** 26 lutego 2024 **r. w sprawie przydziału obligacji serii** L

Uchwała nr 1

ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
Z DNIA 26 lutego 2024 ROKU

w sprawie przydziału obligacji serii L

Zarząd spółki DL Invest Group PM S.A. 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 („**Emitent**") działając na podstawie:

i. Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o obligacjach**"),
ii. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji,
iii. Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023) („**Uchwała Programowa NWZ**"),
iv. Uchwałą Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („**Uchwała Programowa Emitenta**"),
v. Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę („**Uchwała Emisyjna NWZ**"),
vi. Uchwałą Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii L („**Uchwała Emisyjna**").

oraz zgodnie z Memorandum informacyjnym sporządzonym przez Emitenta w dniu 1 lutego 2024 r. (następnie zmienionym Komunikatem Aktualizującym nr 1 z dnia 12 lutego 2024 r. oraz Komunikatem Aktualizującym nr 2 z dnia 20 lutego 2024 r.) w związku z ofertą publiczną do 24 999 (dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) obligacji na okaziciela serii L Emitenta o jednostkowej wartości nominalnej 100 EUR (sto euro) każda („**Obligacje**"), oferowanych zgodnie z art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**"), podejmuje niniejszym uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Zarząd Emitenta stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.

2. Wobec:
    a. opłacenia zapisów przez Inwestorów,
    b. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt. 10.1 Warunków Emisji;
    c. dostarczenia Firmie Inwestycyjnej (Noble Securities S.A) i Administratorowi Hipoteki (Wojciech Pfadt) kopii (skanów) wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2.

    Zarząd Emitenta postanawia przydzielić łącznie 24 999 (dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) Obligacji o wartości nominalnej 100 EUR (sto euro) każda, o łącznej wartości nominalnej 2 499 900 (dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset) euro.

3. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

4. Do dnia zarejestrowania przydzielonych Obligacji w KDPW ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi będzie prowadzić Noble Securities S.A.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W imieniu Emitenta

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez Wirginia Leszczyńska 26.02.2024 14:55:41 +01'00'

Wirginia Leszczyńska
Prezes Zarządu

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez Tomasz Brodzki 26.02.2024 14:57:23 +01'00'

Tomasz Brodzki
Wiceprezes Zarządu ds. Realizacji Inwestycji

Strona **2** z **2**

8.3.9 **Uchwał**a Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie **emisji obligacji przez Spółkę** (dotyczy Obligacji serii M)

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" nr **7476/2024**

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego trzeciego lutego dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (23-02-2024 r.), przede mną Tomaszem **Zapart, notariuszem z Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310,** odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą **DL Invest Group PM Spółka akcyjna** z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławskiej, 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 (dalej „**Spółka**"), stosownie do informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust 4aa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia 23 lutego 2024r. ----------

PROTOKÓŁ
NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA
DL Invest Group PM SPÓŁKA AKCYJNA

Na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie stawili się: ----------

1. Wirginia Leszczyńska, Prezes Zarządu DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach posiadającej 2.000.0000 akcji uprawniających do oddania 3.191.314 głosów, co łącznie stanowi 100% kapitału zakładowego Spółki pod firmą DL Invest Group PM Spółka Akcyjna.----------

Akcjonariusze dokonali jednomyślnie wyboru Przewodniczącego w osobie Pani Wirginii Leszczyńskiej w głosowaniu tajnym, a Przewodniczący powyższy wybór przyjmuje. ----------

Następnie Przewodniczący oświadczył, że niniejsze Zgromadzenie odbywa się z następującym porządkiem obrad: ----------

1. Otwarcie Zgromadzenia. ----------
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. ----------
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. --
5. Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji przez Spółkę. ----------
6. Zamknięcie Zgromadzenia. ----------

Ad 3 porządku obrad: ----------

Przewodniczący zarządził sporządzenie listy obecności, a po jej sprawdzeniu i podpisaniu stwierdził, że niniejsze Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się, w trybie art. 405 § 1 kodeksu spółek handlowych oraz, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany, nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu, ani co do odbycia Zgromadzenia, ani co do porządku obrad, a zatem Zgromadzenie to jest zdolne do podjęcia uchwał. ----------

Ad 4 porządku obrad: ----------
Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały o następującej treści. ----------

UCHWAŁA Nr 1
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z dnia 23 lutego 2024 roku
w sprawie zatwierdzenia porządku obrad

§ 1.

Walne Zgromadzenie postanawia niniejszym zatwierdzić następujący porządek obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia: ----------

1. Otwarcie Zgromadzenia. ----------
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. ----------
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. ----
5. Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji przez Spółkę. ----------
6. Zamknięcie Zgromadzenia. ----------

§ 2.

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%). ----------

Ad 5 porządku obrad: ----------
Następnie Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę. ----------

UCHWAŁA Nr 2
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

2

DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z dnia 23 lutego 2024 roku
w sprawie emisji obligacji przez Spółkę

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.

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, mając na uwadze, że Spółka wyemitowała - w ramach ustanowionego w Spółce Programu emisji obligacji - obligacje serii „K" oraz oferowała w ramach oferty publicznej obligacje serii „L", które będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu, postanawia wyrazić zgodę na dokonanie przez Spółkę kolejnej emisji obligacji w ramach Programu, tj. obligacji na okaziciela, serii oznaczonej literą „M", niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1000 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 19 500 00,00 (słownie: dziewiętnaście milionów pięćset tysięcy 00/100) zł, po cenie emisyjnej każdej z Obligacji określonej według uznania Zarządu, nie niższej jednak niż 978 (dziewięćset siedemdziesiąt osiem) złotych za jedną Obligację, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na pozostałych szczegółowych warunkach określonych wedle uznania Zarządu Spółki lub ustanowionego Pełnomocnika (dalej: **„Obligacje"**), z zastrzeżeniem ust. 2-3. ----------
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanawia, że wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu, w tym Obligacje, będą przedmiotem wniosków o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki określa dla Obligacji próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 10 000 (słownie: dziesięć tysięcy) Obligacji. ----------

§ 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, wyboru podmiotów uczestniczących w procesie emisji Obligacji, ustanowienia zabezpieczeń Obligacji, dokonania przydziału Obligacji, podejmowania czynności wymaganych do zarejestrowania Obligacji w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. 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 a także ustanowieniem Pełnomocnika do reprezentacji Spółki w wykonaniu niniejszej uchwały.

3

§ 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%). ----------

Wobec wyczerpania porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach, Przewodniczący zamknął niniejsze Zgromadzenie.----------

Tożsamość Przewodniczącej Zgromadzenia Pani Wirginii Olimpii Leszczyńskiej, córki Zbigniewa i Jadwigi, PESEL: [redacted] używającej pierwszego imienia, zamieszkałej: [redacted], notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego nr [redacted] ----------

I. Do niniejszego protokołu załączono listę obecności. ----------

II. Koszty niniejszego aktu ponosi Spółka. ----------

III. Wypisy należy wydawać Spółce i Akcjonariuszom. ----------

IV. Notariusz poinformował, że Zarząd spółki wniesie wypis aktu notarialnego zawierającego protokół Walnego Zgromadzenia do księgi protokołów oraz pouczył o sposobie i trybie składania wniosku w postępowaniu rejestrowym oraz o obowiązku podania we wniosku numeru wypisu albo wyciągu w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych, a także 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).----------
Wobec okoliczności, że niniejszy akt notarialny zawiera w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego stawająca zażądała, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 9 i art. 92a § 2 ustawy z 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, niezwłocznie po sporządzeniu tego aktu umieścił jego elektroniczny wypis w prowadzonym w systemie

teleinformatycznym przez Krajową Radę Notarialną Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych. ----------

V. W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem: ----------

1) 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 2023 r. 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**
2) taksy notarialnej na podstawie §§ 9 ust.1 pkt 2) i 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U.2020.0.1473), kwotę w wysokości ----------**1.300,00zł**
3) 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 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 1.300,00zł, w wysokości----------**299,00zł**

razem: 1.604,00 zł

(jeden tysiąc sześćset cztery złote).----------

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną określone na każdym z wypisów oddzielnie.----------

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale podpisy przewodniczącej Zgromadzenia i notariusza. ----------

REPERTORIUM "A" NUMER **7477/2024**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału. ----------

Wypis wydano: Spółce **DL Invest Group PM Spółka akcyjna** 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:\ ---------- **30,00zł**
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 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 30,00zł, w wysokości---------- **6,90zł**

razem 36,90zł

(trzydzieści sześć złotych i dziewięćdziesiąt groszy). ----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310, w dniu dwudziestego trzeciego lutego dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (23-02-2024 r.).----------

Tomasz Zapart
NOTARIUSZ

8.3.10 **Uchwała Zarządu Emitenta** nr 1 z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii M²

UCHWAŁA NR 1
ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
Z DNIA 22 LUTEGO 2024 ROKU
w sprawie emisji obligacji serii M

Zarząd spółki DL Invest Group PM S.A. 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 upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w uchwale nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 r. oraz w uchwale nr 2 z dnia 23 lutego 2024 r., upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą Spółki w uchwale nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r., a także na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**") oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia wyemitować do 19.500 (dziewiętnaście tysięcy pięćset) obligacji na okaziciela serii M, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1000,00 (tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 19.500.000,00 (dziewiętnaście milionów pięćset tysięcy) złotych, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej („**Obligacje**"), dla których szczegółowe parametry zostały określone w warunkach emisji obligacji serii M („**Warunki Emisji**"),

2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach Programu emisji Obligacji ustanowionego uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 7 grudnia 2023 r.

3. Określa się próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 10 000 (słownie: dziesięć tysięcy) Obligacji.

4. Obligacje będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie w alternatywnym systemie obrotu.

5. Zarząd Spółki postanawia przyjąć Warunki Emisji Obligacji, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Zarząd Spółki postanawia udzielić pełnomocnictwa:

- Monice Ściuk,
  oraz
- Dominikowi Leszczyńskiemu,

każdemu z osobna, m.in. do (i) podpisania w imieniu Spółki Warunków Emisji Obligacji, (ii) zawarcia w imieniu Spółki umowy o wykonywanie funkcji agenta emisji, (iii) podejmowania decyzji o emisji przez Spółkę obligacji, do zaciągania w imieniu Spółki zobowiązań z tytułu

obligacji, a w szczególności do podpisywania warunków emisji oraz wszelkich innych dokumentów koniecznych dla realizacji Programu, jak również do (iv) reprezentowania Spółki przed KDPW S.A. i GPW S.A.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

1. Wirginia Leszczyńska

2. Tomasz Brodzki

[2] Dniem podjęcia Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 w sprawie emisji obligacji serii M był dzień 23 lutego 2024 r., a nie jak wskazano w tytule uchwały 22 lutego 2024 r. Zarząd Emitenta nie podejmował uchwały w sprawie korekty powyższej oczywistej omyłki pisarskiej.

8.3.11 Uchwała nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 6 marca 2024 r. w sprawie przydziału obligacji serii M

Uchwała nr 1

ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
Z DNIA 6 marca 2024 ROKU

w sprawie przydziału obligacji serii M

Zarząd spółki DL Invest Group PM S.A. 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 („**Emitent**") działając na podstawie:

i. Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o obligacjach**"),
ii. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji,
iii. Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023) („**Uchwała Programowa NWZ**"),
iv. Uchwałą Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („**Uchwała Programowa Emitenta**"),
v. Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 23 lutego 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę („**Uchwała Emisyjna NWZ**"),
vi. Uchwałą Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii M („**Uchwała Emisyjna**").

oraz zgodnie z Memorandum informacyjnym sporządzonym przez Emitenta w dniu 23 lutego 2024 r. w związku z ofertą publiczną do 19 500 (dziewiętnaście tysięcy pięćset) obligacji na okaziciela serii M Emitenta o jednostkowej wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda („**Obligacje**"), oferowanych zgodnie z art. 38b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**"), podejmuje niniejszym uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Zarząd Emitenta stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.

2. Wobec:
   a. opłacenia zapisów przez Inwestorów,
   b. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt. 10.1 Warunków Emisji;
   c. dostarczenia Firmie Inwestycyjnej (Noble Securities S.A) i Administratorowi Hipoteki (Wojciech Pfadt) kopii (skanów) wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2;

   Zarząd Emitenta postanawia przydzielić łącznie 10 200 (dziesięć tysięcy dwieście) Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 10.200.000 PLN (dziesięć milionów dwieście tysięcy złotych).
3. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Do dnia zarejestrowania przydzielonych Obligacji w KDPW ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi będzie prowadzić Noble Securities S.A.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W imieniu Emitenta

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez Wirginia Leszczyńska 06.03.2024 15:17:59 +01'00'

Wirginia Leszczyńska
Prezes Zarządu

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez Tomasz Brodzki 06.03.2024 15:20:21 +01'00'

Tomasz Brodzki
Wiceprezes Zarządu ds. Realizacji Inwestycji

8.3.12 **Uchwał**a Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji **serii P przez Spółkę**

Repertorium A Nr 11565/2024

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego czerwca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (18-06-2024 r.) przede mną przed notariuszem Agnieszką Dyszlewską-Tarnawską z Kancelarii Notarialnej przy ulicy Francuskiej 57 w Katowicach, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą **DL Invest Group PM Spółka akcyjna** z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławskiej, 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 zł (stu milionów złotych) opłaconym w całości (dalej „**Spółka**"), stosownie do informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust 4aa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia 18 czerwca 2024 roku, identyfikator KRS 0000434440. ----------

PROTOKÓŁ
NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA
DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA

Na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie stawili się: ----------

1. Wirginia Leszczyńska, Prezes Zarządu DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach posiadającej 2.000.000 akcji uprawniających do oddania 3.191.314 głosów, co łącznie stanowi 100% kapitału zakładowego Spółki pod firmą DL Invest Group PM Spółka Akcyjna. ----------

Akcjonariusze dokonali jednomyślnie wyboru Przewodniczącego w osobie Pani Wirginii Leszczyńskiej w głosowaniu tajnym, a Przewodniczący powyższy wybór przyjmuje. ------

Następnie Przewodniczący oświadczył, że niniejsze Zgromadzenie odbywa się z następującym porządkiem obrad: ----------

1. Otwarcie Zgromadzenia. ----------
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. ----------
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. -----
5. Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji serii P przez Spółkę. ----------
6. Zamknięcie Zgromadzenia. ----------

Ad 3 porządku obrad: ----------

Przewodniczący zarządził sporządzenie listy obecności, a po jej sprawdzeniu i podpisaniu stwierdził, że niniejsze Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się, w trybie art. 405 § 1 kodeksu spółek handlowych oraz, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany, nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu, ani co do odbycia Zgromadzenia, ani co do porządku obrad, a zatem Zgromadzenie to jest zdolne do podjęcia uchwał. ------

Ad 4 porządku obrad: ----------

Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały o następującej treści. ----------

UCHWAŁA Nr 1

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z dnia 18 czerwca 2024 roku

w sprawie zatwierdzenia porządku obrad

§ 1.

Walne Zgromadzenie postanawia niniejszym zatwierdzić następujący porządek obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia: ----------

1. Otwarcie Zgromadzenia. ----------
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. ----------
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. --------
5. Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji serii P przez Spółkę. ----------

6. Zamknięcie Zgromadzenia.----------

§ 2.

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%). ----------

Ad 5 porządku obrad: ----------

Następnie Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii P przez Spółkę.----------

UCHWAŁA Nr 2

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z dnia 18 czerwca 2024 roku

w sprawie emisji obligacji serii P przez Spółkę

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.

1. Mając na uwadze, że Spółka wyemitowała - w ramach ustanowionego w Spółce Programu emisji obligacji - obligacje serii „K", obligacje serii „L" oraz obligacje serii „M", które będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki wyraża

3

zgodę na dokonanie przez Spółkę kolejnej emisji obligacji w ramach Programu, tj. obligacji zwykłych na okaziciela, serii oznaczonej literą „P", niemających formy dokumentu w liczbie nie wyższej niż 9250 (dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt), o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 9.250.000,00 zł (dziewięć milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych), po cenie emisyjnej każdej z Obligacji określonej według uznania Zarządu, nie niższej jednak niż 990,00 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych) za jedną Obligację, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na pozostałych szczegółowych warunkach określonych wedle uznania Zarządu Spółki lub ustanowionego Pełnomocnika (dalej: **„Obligacje"**), z zastrzeżeniem ust. 2-3. ----------

2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanawia, że wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu, w tym Obligacje, będą przedmiotem wniosków o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu. ----
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki określa dla Obligacji próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5000 (pięć tysięcy) Obligacji. ----------

§ 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, wyboru podmiotów uczestniczących w procesie emisji Obligacji, ustanowienia zabezpieczeń Obligacji, dokonania przydziału Obligacji, podejmowania czynności wymaganych do zarejestrowania Obligacji w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. 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 a także ustanowieniem Pełnomocnika do reprezentacji Spółki w wykonaniu niniejszej uchwały. ----------

§ 3.

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

4

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%). ----------

Wobec wyczerpania porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach, Przewodniczący zamknął niniejsze Zgromadzenie. ----------

Tożsamość Przewodniczącej Zgromadzenia Wirginii Olimpii Leszczyńskiej, córki [redacted] zamieszkałej pod adresem: [redacted] PESEL: [redacted] notariusz stwierdziła na podstawie okazanego dowodu osobistego o serii i numerze [redacted] ----------

I. Do niniejszego protokołu załączono listę obecności. ----------
II. Koszty niniejszego aktu ponosi Spółka. ----------
III. Wypisy należy wydawać Spółce i Akcjonariuszom. ----------
IV. Opłaty wynoszą: ----------
- taksy notarialnej (§ 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej), 500,00 zł, ----------
- podatek od towarów i usług według stawki 23% na podstawie art. 5, 8, 41 ust. 1 i 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, 115,00 zł, ----------

Łącznie pobrano kwotę 615,00 zł (sześćset piętnaście złotych). ----------

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

5

8.3.13 **Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P**

UCHWAŁA NR 1
ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
Z DNIA 18 CZERWCA 2024 ROKU
w sprawie emisji obligacji serii P

Zarząd spółki DL Invest Group PM S.A. 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 upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w uchwale nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 r. oraz uchwale nr 2 z dnia 18 czerwca 2024 r., upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą Spółki w uchwale nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r., a także na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**") oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia wyemitować do 9.250 (dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) obligacji na okaziciela serii P, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1000,00 (tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 9.250.000,00 (dziewięć milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej („**Obligacje**"), dla których szczegółowe parametry zostały określone w warunkach emisji obligacji serii P („**Warunki Emisji**").
2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach Programu emisji Obligacji ustanowionego uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 7 grudnia 2023 r.
3. Określa się próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5 000 (słownie: pięć tysięcy) Obligacji.
4. Obligacje będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu (ASO).
5. Zarząd Spółki postanawia przyjąć Warunki Emisji Obligacji, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Zarząd Spółki postanawia udzielić pełnomocnictwa:

- Marcelowi Góra,
  oraz
- Dominikowi Leszczyńskiemu,

każdemu z osobna, m.in. do (i) podpisania w imieniu Spółki Warunków Emisji Obligacji, (ii) zawarcia w imieniu Spółki umowy o wykonywanie funkcji agenta emisji, (iii) podejmowania decyzji o emisji przez Spółkę Obligacji, do zaciągania w imieniu Spółki zobowiązań z tytułu

Obligacji, a w szczególności do podpisywania wszelkich dokumentów koniecznych dla realizacji Programu, jak również do (iv) reprezentowania Spółki przed KDPW S.A. i GPW S.A.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

1. Wirginia Leszczyńska .....

2. Tomasz Brodzki .....

Załącznik nr 1 – Warunki Emisji Obligacji

8.3.14 Uchwała nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 9 lipca 2024 r. w sprawie przydziału obligacji serii P

Uchwała nr 1

ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
Z DNIA 9 lipca 2024 ROKU

w sprawie przydziału obligacji serii P

Zarząd spółki DL Invest Group PM S.A. 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 („**Emitent**") działając na podstawie:

i. Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o obligacjach**"),
ii. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji,
iii. Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023) („**Uchwała Programowa NWZ**"),
iv. Uchwałą Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („**Uchwała Programowa Emitenta**"),
v. Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 18 czerwca 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii P przez Spółkę („**Uchwała Emisyjna NWZ**"),
vi. Uchwałą Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P („**Uchwała Emisyjna**").

oraz zgodnie z Memorandum informacyjnym sporządzonym przez Emitenta w dniu 18 czerwca 2024 r. w związku z ofertą publiczną do 9 250 (dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) obligacji na okaziciela serii P Emitenta o jednostkowej wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda („**Obligacje**"), oferowanych zgodnie z art. 38b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**"), podejmuje niniejszym uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Zarząd Emitenta stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.
2. Wobec:
   a. opłacenia zapisów przez Inwestorów;
   b. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt. 10.1 Warunków Emisji;
   c. dostarczenia Firmie Inwestycyjnej (Noble Securities S.A) i Administratorowi Hipoteki (Wojciech Pfadt) kopii (skanów) wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2;

   Zarząd Emitenta postanawia przydzielić łącznie 9 250 (dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 9.250.000 PLN (dziewięć milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych).
3. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Do dnia zarejestrowania przydzielonych Obligacji w KDPW ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi będzie prowadzić Noble Securities S.A.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W imieniu Emitenta

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez: Wirginia Leszczyńska 09.07.2024 15:47:18 +02'00'

Wirginia Leszczyńska
Prezes Zarządu

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez: Tomasz Brodzki 09.07.2024 15:48:53 +02'00'

Tomasz Brodzki
Wiceprezes Zarządu ds. Realizacji Inwestycji

Strona **2** z **2**

8.4 Warunki Emisji Obligacji serii K

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII K

SPÓŁKI POD FIRMĄ

DL INVEST GROUP PM S.A.

Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

(„WARUNKI EMISJI")

KATOWICE, 28 grudnia 2023 r.

(Tekst jednolity)

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:

1.1.1. „**Administrator Hipoteki**" oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, pełniącego na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust.4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji;

1.1.2. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**" oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

1.1.3. "**Agent Dokumentacyjny**" oznacza podmiot, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, do którego przekazywane są dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest Firma Inwestycyjna;

1.1.4. „**Agent Emisji**" oznacza Firmę Inwestycyjną pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie;

1.1.5. „**Agent Kalkulacyjny**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);

1.1.6. „**Agent Płatniczy**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w komunikacji pomiędzy KDPW oraz Emitentem w zakresie związanym z obsługą wypłat świadczeń z Obligacji, a także w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia takich świadczeń);

1.1.7. „**Alternatywny System Obrotu**" lub „**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;

1.1.8. „**Audytor**" oznacza każdy z poniższych podmiotów lub ich następców prawnych: Jones Lang LaSalle, CBRE, Cushman & Wakefield, Knight Frank, EY, Deloitte, KPMG, PwC, Projnorm, Emmerson Evaluation, Estim Consulting, Estimus Consulting Nieruchomości, Grant Thornton, Mazars Polska, BDO, TPA Poland, Polska Grupa Audytorska, Eudeco;

1.1.9. „**Cena Emisyjna**" oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określoną w pkt. 7.2 Warunków Emisji;

1.1.10. „**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;

1.1.11. „**Dzień Badania**" oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;

1.1.12. „**Dzień Emisji**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt 9.1.2 Warunków Emisji;

1.1.13. „**Dzień Płatności**" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.1.14. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.1.15. „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;

1.1.16. „**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na trzy Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (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 oraz (iv) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa;

1.1.17. „**Dzień Ustalenia Odsetek**" oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

1.1.18. „**Dzień Warunkowego Przydziału**" oznacza dzień, w którym Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji po spełnieniu się warunków zgodnie z pkt. 9.2 Warunków Emisji, wskazany w pkt. 9.1.1 Warunków Emisji; Dzień Warunkowego Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;

1.1.19. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;

1.1.20. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.4 Warunków Emisji;

1.1.21. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.3 Warunków Emisji;

1.1.22. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień wskazany w 12.2 Warunków Emisji;

1.1.23. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" ma znaczenie nadane w pkt. 13.3.6 lit. d) Warunków Emisji;

1.1.24. „**Emitent**" lub „**Spółka**" 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, REGON: 241020540, NIP: 6252381542, o kapitale zakładowym (wpłaconym w całości)wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100.000,00 złotych;

1.1.25. „**Ewidencja**" oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;

1.1.26. „**Firma Inwestycyjna**" lub „**NS**" oznacza Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie jako firmę inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;

1.1.27. „**Formularz Zapisu**" oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o złożeniu zapisu na Obligacje;

1.1.28. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

1.1.29. „**Grupa Emitenta**" lub „**Grupa**" oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;

1.1.30. **"Hipoteka"** oznacza (i) łącznie Hipotekę 1 i Hipotekę 2 albo (ii) Hipotekę 3;

1.1.31. „**Inwestor**" oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;

1.1.32. „**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;

1.1.33. „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

1.1.34. „**Kodeks postępowania cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

1.1.35. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

1.1.36. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji;

1.1.37. „**Kwota Wykupu**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

1.1.38. "**List Zwalniający**" oznacza pisemne zobowiązanie wierzyciela hipotecznego ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej odpowiednio dla Nieruchomości 1 lub Nieruchomości 2, w którym wyraża on zgodę na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej prowadzonej odpowiednio dla Nieruchomości 1 - Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 1, lub dla Nieruchomości 2 - Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 2, pod warunkiem zaspokojenia wierzytelności hipotecznej;

1.1.39. „**Marża**" oznacza wartość procentową określoną w pkt. 14.1.2 Warunków Emisji, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.40. „**Memorandum Informacyjne**" oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 38b ust. 1 w zw. z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie;

1.1.41. „**MSSF**" oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;

1.1.42. „**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowaną w Gliwicach, przy ul. Piwnej, na działkach ewidencyjnych nr 303, 306, 307 i 308, z obrębu 0021 Centrum, o łącznej powierzchni 3,1073 ha, dla której Sąd Rejonowy (VIII Wydział Ksiąg Wieczystych) w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr GL1G/00091486/1;

1.1.43. „**Nieruchomość 2**" oznacza nieruchomość gruntową zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 8327/1 (arkusz mapy 43) w powiecie będzińskim, gminie Siewierz, o powierzchni 5,2950 ha, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr CZ1Z/00046211/8;

1.1.44. „**Nieruchomość 3**" oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną, zlokalizowaną w Chorzowie, na działkach ewidencyjnych nr 1024/72, 1887/179, 474/13, 478/107, 650/99, 657/99, o łącznej powierzchni 14,9530 ha, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) prowadzi księgę wieczystą nr KA1C/00020307/2;

1.1.45. „**Obligacje**" oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2. Warunków Emisji;

1.1.46. „**Obligatariusz**" oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku dematerializacji Obligacji w KDPW - posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot uprawniony z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;

1.1.47. „**Odsetki**" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji;

1.1.48. „**Oferta**" oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;

1.1.49. „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) za który płatne będą Odsetki od Obligacji;

1.1.50. „**Oprocentowanie**" oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;

1.1.51. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt. 15.10 Warunków Emisji;

1.1.52. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt. 17.2 Warunków Emisji;

1.1.53. „**PLN**", „**zł**" lub „**złoty**" oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;

1.1.54. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

1.1.55. „**Podmiot Wyznaczający**" oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Administratora Wskaźników Referencyjnych lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

1.1.56. „**Podmiot Zależny**" oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;

1.1.57. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**" oznacza działalność gospodarczą polegającą na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, kupnie i sprzedaży 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;

1.1.58. „**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;

1.1.59. „**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;

1.1.60. „**Program**" oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, ustanowiony Uchwałą Programową, o której mowa w pkt. 3.1.c) Warunków Emisji;

1.1.61. „**Przedmiot Hipoteki**" oznacza łącznie Przedmiot Hipoteki 1 i Przedmiot Hipoteki 2 albo Przedmiot Hipoteki 3;

1.1.62. **„Przedmiot Hipoteki 1"** oznacza prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości 1;

1.1.63. **„Przedmiot Hipoteki 2"** oznacza prawo własności Nieruchomości 2;

1.1.64. **„Przedmiot Hipoteki 3"** oznacza prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości;

1.1.65. **„Rachunek Obligacji"** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.1.66. **„Rachunek Papierów Wartościowych"** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.67. **„Rachunek Zbiorczy"** oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.1.68. **„Regulacje Catalyst"** oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

1.1.69. **„Regulacje KDPW"** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;

1.1.70. **„Regulamin ASO"** oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 21 sierpnia 2023 r.) w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., z późniejszymi zmianami;

1.1.71. **„Regulamin KDPW"** oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 31 maja 2023 r.) przyjęty uchwałą nr 42/679/17 Rady Nadzorczej KDPW z dnia z dnia 26 września 2017 r., z późniejszymi zmianami;

1.1.72. **„Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych"** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

1.1.73. **„Rozporządzenie 2017/1129"** 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;

1.1.74. **„Saldo Pożyczek Otrzymanych"** oznacza saldo pożyczek otrzymanych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta od Pana Dominika Leszczyńskiego (będącego na dzień sporządzenia Warunków Emisji Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta) 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;

1.1.75. **„Saldo Pożyczek Udzielonych"** oznacza saldo pożyczek udzielonych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta do Pana Dominika Leszczyńskiego (będącego na dzień sporządzenia Warunków Emisji Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta) 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;

1.1.76. **„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;

1.1.77. **„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;

1.1.78. **„Skorygowane Skonsolidowane Aktywa Netto"** oznacza sumę aktywów, pomniejszoną o (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty, (ii) wartość firmy oraz (iii) Saldo Pożyczek Udzielonych, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.79. **„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 (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz (ii) Saldo Pożyczek Otrzymanych, wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.80. **„Sprawozdania 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;

1.1.81. **„Statut"** oznacza statut Spółki;

1.1.82. **„Stopa Bazowa"** oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 14.1.7 Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.83. **„Strona Internetowa Emitenta"** oznacza stronę internetową pod adresem „dlinvest.pl" lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;

1.1.84. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW"** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 1 grudnia 2023 r.) przyjęty uchwałą 1042/2023 Zarządu KDPW z dnia 6 listopada 2023 r., z późniejszymi zmianami;

1.1.85. **„Świadectwo Depozytowe"** oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

1.1.86. **„Ustawa AML"** oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;

1.1.87. **„Ustawa o Obligacjach"** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

1.1.88. **„Ustawa o Obrocie"** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

1.1.89. **„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;

1.1.90. „**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

1.1.91. „**Wartość Nominalna**" oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 7.1 Warunków Emisji;

1.1.92. „**Warunki Emisji**" oznaczają niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

1.1.93. „**Wcześniejszy Wykup**" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 13 Warunków Emisji;

1.1.94. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**" oznacza stosunek Skorygowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Aktywów Netto obliczany na dany Dzień Badania, testowany w interwałach półrocznych;

1.1.95. „**Zarząd**" oznacza zarząd Emitenta;

1.1.96. **Zadłużenie Finansowe"** oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu, udzielone przez podmiot spoza Grupy Emitenta;

1.1.97. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:

1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt. 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;

1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;

1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, 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. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Agent Emisji utworzy Ewidencję uprawnionych z Obligacji i następnie w terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji Agent Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.

2.4. 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.

2.5. Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z:

a) Ustawą o Obligacjach;

b) Uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji;

c) Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023) („**Uchwała Programowa**"),

d) Uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („**Uchwała Programowa Emitenta**"),

e) Uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K („**Uchwała Emisyjna**") wraz z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie doprecyzowania tej uchwały.

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

3.3. Obligacje emitowane są w trybie:

a) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie;

b) oferty publicznej, która zgodnie z art. 1 ust. 4 Rozporządzenia Prospektowego nie wymaga opublikowania prospektu, z zastrzeżeniem dopuszczalnej przepisami prawa możliwości łączenia rodzajów ofert publicznych wskazanych w powyższym przepisie, tj. na podstawie:

i. art. 1 ust. 4 lit. lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty Obligacji skierowanej do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, lub

ii. art. 1 ust. 4 lit. lit. b) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty Obligacji skierowanej do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, lub

iii. art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty Obligacji skierowanej do inwestorów, którzy nabywają papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000 euro na inwestora dla każdej osobnej oferty.

3.4. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

4.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

5. CEL EMISJI

5.1. Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na finansowanie swojej działalności, w tym głównie na realizację projektów budowlanych.

6. WALUTA OBLIGACJI

6.1. Obligacje będą emitowane w walucie złoty (PLN).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych.

7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest uzależniona od dnia, w którym zostanie złożony zapis na Obligacje i w poszczególnych dniach przyjmowania zapisów wynosi:

Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna jednej Obligacji
12 grudnia 2023 r.	**990,00 zł**
13 grudnia 2023 r.	**992,00 zł**
14 grudnia 2023 r.	**994,00 zł**
15 grudnia 2023 r.	**996,00 zł**
od 16 do 18 grudnia 2023 r.	**998,00 zł**
od 19 grudnia 2023 r. do końca przyjmowania zapisów	**1 000,00 zł**

8. WIELKOŚĆ EMISJI

8.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia:

Emitent proponuje do nabycia do 20 000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) Obligacji.

8.2. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia:

Emitent proponuje do nabycia Obligacje o maksymalnej łącznej wartości nominalnej do 20 000 000 (słownie: dwadzieścia milionów 00/100) złotych z zastrzeżeniem pkt. 8.3 Warunków Emisji.

8.3. Opcja „nadprzydziału"

W przypadku złożenia przez Inwestorów zapisów na Obligacje ponad liczbę 20 000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) sztuk, Emitent będzie uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu zawierającego aneks do Warunków Emisji w przedmiocie zmiany maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia w ramach oferty, jednak do liczby Obligacji nie większej niż 30 000 (słownie: trzydzieści tysięcy) sztuk o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 30 000 000,00 (słownie: trzydzieści milionów 00/100) złotych.

Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu nie przysługuje prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w obowiązujących przepisach prawa i Memorandum.

O podjęciu decyzji o skorzystaniu przez Zarząd Emitenta z opcji „nadprzydziału", Emitent poinformuje Inwestorów niezwłocznie, nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału Obligacji.

8.4. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji:

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale Zarządu Emitenta w sprawie przydziału Obligacji.

9. DZIEŃ WARUNKOWEGO PRZYDZIAŁU, DZIEŃ EMISJI OBLIGACJI I PRZYDZIAŁ OBLIGACJI

9.1. Dzień Warunkowego Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji

9.1.1. Dniem Warunkowego Przydziału jest dzień 27 grudnia 2023 r.

9.1.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 29 grudnia 2023 r.

9.2. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:

9.2.1. opłacenia zapisów przez Inwestorów;

9.2.2. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt. 10.1 Warunków Emisji;

9.2.3. dostarczenia Firmie Inwestycyjnej kopii (skanu) a Administratorowi Hipoteki wypisu aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta;

9.2.4. dostarczenia Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki decyzji Emitenta w sprawie wyboru Przedmiotu Hipoteki tj. odpowiednio, w przypadku, gdy Przedmiotem Hipoteki będzie:

a) łącznie Przedmiot Hipoteki 1 i Przedmiot Hipoteki 2:

i. dostarczenia Firmie Inwestycyjnej kopii (skanów) oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki 1 i Hipoteki 2, na warunkach wskazanych w pkt. 15 Warunków Emisji;

ii. dostarczenia Administratorowi Hipoteki wypisów aktów notarialnych zawierających oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki 1 i Hipoteki 2, na warunkach wskazanych w pkt. 15 Warunków Emisji;

iii. złożenia przez Emitenta w Firmie Inwestycyjnej kopii (skanów) Listów Zwalniających;

iv. dostarczenia Firmie Inwestycyjnej kopii (skanów) a Administratorowi Hipoteki wypisu aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 i wypisu aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2;

b) Przedmiot Hipoteki 3:

i. jeżeli do Dnia Warunkowego Przydziału nie zostanie zawarta umowa przenosząca użytkowanie wieczyste Nieruchomości 3 na Emitenta - złożenia Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki oświadczenia w przedmiocie nabycia użytkowania wieczystego Nieruchomości 3, w tym w szczególności oświadczania co do potwierdzenia (i) złożenia zawiadomienia do Prezydenta Miasta Chorzów o treści warunkowej umowy sprzedaży użytkowania wieczystego Nieruchomości 3 z dnia 28 listopada 2023 r. ("**Warunkowa Umowa Sprzedaży**") zgodnie

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

z art. 110 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz (ii) posiadania przez Emitenta wystarczających środków pieniężnych do zapłaty ceny za nabycie użytkowania wieczystego Nieruchomości 3 (z uwzględnieniem części ceny wpłaconej tytułem zaliczki) na warunkach określonych w Warunkowej Umowie Sprzedaży;

ii. jeżeli na Dzień Warunkowego Przydziału Emitent będzie użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 3 – dostarczenie Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki kopii (skanu) umowy przenoszącej użytkowanie wieczyste Nieruchomości 3 na Emitenta.

10. PRÓG EMISJI

10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5 000 (słownie: pięć tysięcy) Obligacji.

11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek.

11.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).

11.4. 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. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

11.5. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

11.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

11.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

11.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie, z zastrzeżeniem pkt. 12.7.

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

12. WYKUP OBLIGACJI

12.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata liczone od Dnia Warunkowego Przydziału Obligacji.

12.2. Dniem Wykupu jest dzień 27 grudnia 2026 r.

12.3. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

12.3.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 13.3 Warunków Emisji lub

12.3.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 13.4 Warunków Emisji.

12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek.

12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

12.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

12.7. 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, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP

13.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach

13.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

13.1.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

13.2.1. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.

13.2.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

13.3.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

13

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

13.3.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

13.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Przypadki Naruszenia**"), każdy Obligatariusz może żądać Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza**"):

a) 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% (pięćdziesiąt procent) całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

b) 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.

c) 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.

d) 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% (trzy procent) 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.

e) Zadłużenie Finansowe

(i) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 3% (trzy procent) Skonsolidowanych Aktywów Grupy nie zostało spłacone w terminie, w którym stało się wymagalne, lub

(ii) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w wartości wskazanej w pkt. (i) powyżej, 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 stan wymagalności w terminie.

f) Zysk. Wypłata dywidendy.

(i) Z zastrzeżeniem pkt. (ii) poniżej, mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:

A. wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub

B. skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub

C. jakiekolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w lit. A - B powyżej.

(ii) Emitent jest uprawiony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt. (i) powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 30% (trzydzieści procent) skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

g) Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 0,65.

h) Saldo Pożyczek otrzymanych i udzielonych

Na Dzień Badania łączne Saldo Pożyczek Otrzymanych pomniejszone o Saldo Pożyczek Udzielonych będzie ujemne.

i) Obciążenie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie o skumulowanej wartości przekraczającej 10% (dziesięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta.

j) 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% (jeden procent) 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 (trzydzieści) 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 negatywnego wyniku takiej wyceny, Emitent zobowiązany jest dokonać Wcześniejszego Wykupu w terminie 12 Dni Roboczych.

k) Niewypłacalność Emitenta

(i) Emitent stanie się niewypłacalny lub jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego; lub

(ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z częścią lub ogółem swoich wierzycieli; lub

(iii) Emitent, 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) Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub

(v) Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

l) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

(i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:

A. w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta w rozumieniu Prawa upadłościowego; 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.

(ii) Odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

(iii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w pkt (i) lit. A - B powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu Emitenta w tym zakresie;

(iv) 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;

(v) Z inicjatywny wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego.

m) 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.

n) 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.

o) 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.

17

p) Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt. 16.2 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostanie usunięte w ciągu 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

q) Finansowanie rozwoju Grupy

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji lub zaciągnie jakiekolwiek inne zobowiązanie finansowe od podmiotu spoza Grupy Emitenta, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na rozwój Grupy Emitenta, przez co należy rozumieć działalność deweloperską, akwizycyjną i holdingową, która wpłynie na wzrost wartości aktywów trwałych Grupy Emitenta.

r) Bezwarunkowa *opcja put*

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu:

(i) pod warunkiem akceptacji przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub

(ii) pod warunkiem pozornym, lub

(iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu,

uznaje się za zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu. Powyższe nie dotyczy pozyskania finansowania rozwoju Grupy, o którym mowa w lit. q) powyżej.

s) Wcześniejszy wykup

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wykupi lub dokona nabycia w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich pozostających do wykupu obligacji o terminie wykupu przypadającym przed dniem wykupu wykupywanych/ nabywanych w celu umorzenia obligacji.

t) Udzielenie pożyczek na rzecz podmiotów niepowiązanych

Z wyłączeniem pożyczek o których mowa w lit. h) powyżej, 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.

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

u) Udzielenie poręczeń

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy.

v) 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.

w) Wartość zabezpieczenia

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt. 15.9.2.

x) 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 (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 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 .

y) Zmiana kontroli. Zmiany właścicielskie

Nastąpi jakakolwiek zmiana właścicielska wobec Emitenta według stanu na Dzień Warunkowego Przydziału, 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.

z) Wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst

Emitent nie wystąpi z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst w terminie 18 (osiemnaście) miesięcy od Dnia Emisji Obligacji.

aa) 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.

bb) Niepodjęcie działań w celu ustanowienia zabezpieczeń w terminie

Emitent przekroczył termin podjęcia którejkolwiek z czynności zmierzających do ustanowienia zabezpieczeń naruszając postanowienia pkt. 15 Warunków Emisji, w szczególności nie spowodował złożenia oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 13.1 i 13.2 Warunków Emisji niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 13.3 Warunków Emisji, gdy zdarzenie takie trwać będzie

19

co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.

13.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od poinformowania o jego wystąpieniu (z uwzględnieniem technicznych możliwości usunięcia tych skutków), w sposób, o którym mowa w pkt. 13.3.4, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także 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 żądań Wcześniejszego Wykupu.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

a) Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

b) Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia.

c) Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**").

d) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 13.3.4 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**");

e) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego);

f) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:

i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem Wcześniejszego Wykupu,

ii. odpowiednią trwającą okoliczność określoną w pkt. 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;

g) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Wcześniejszego Wykupu;

h) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

13.4.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**"). Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

13.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż 4. (czwarty) Dzień Płatności Odsetek.

13.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 12 (dwanaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:

a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

b) tryb przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu Obligacji, tj. czy Wcześniejszy Wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;

c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;

d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

13.4.4. W przypadku, gdy Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO$$

LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;

WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

13.4.5. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie ze wzorem przedstawionym w pkt. 13.4.4 Warunków Emisji będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 13.4.3 Warunków Emisji, LO (czyli

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

13.4.6. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 13.4.5 Warunków Emisji, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

13.4.7. Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, nie przewidział dodatkowej premii z tego tytułu.

14. ODSETKI OD OBLIGACJI

14.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

14.1.1. Obligacje są oprocentowane. Wysokość Oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.

14.1.2. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej. Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 5,00 p.p. (pięć i 00/100 punktów procentowych).

14.1.3. Wysokość Marży Podstawowej jest równa 4,00 p.p. (cztery i 00/100 punkty procentowe).

14.1.4. Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) wyznaczonego na podstawie ostatniego zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta oraz na podstawie stopnia zaawansowania procesu ustanowienia zabezpieczenia.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej.

Wskaźnik Zadłużenia Netto → / **Zdarzenie dot. ustanowienia ↓ Hipoteki**	**=<0,6** (0%)	**(0,6-0,65>** (+0,7%)	**>0,65** (+1,5%)
Nie podjęto żadnej czynności (+1%)	1%	1,7%	2,5%
Złożono wniosek o wpis Hipoteki (+0,5%)	0,5%	1,2%	2,0%
Wpisano Hipotekę w dz. IV właściwej księgi wieczystej (0%)	0%	0,7%	1,5%

14.1.5. Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego i będzie miało zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej, o którym

mowa w pkt 14.1.4, oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Odsetek dla takiego Okresu Odsetkowego.

14.1.6. Obligatariusz zostanie zawiadomiony o Kwocie Odsetek zgodnie z pkt 11.7 niniejszych Warunków Emisji. Ponadto, w przypadku Obligacji notowanych w ASO Catalyst Emitent będzie przekazywał tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego rynek ASO Catalyst.

14.1.7. Stopą Bazową jest wskaźnik WIBOR podany przez Administratora Wskaźników Referencyjnych, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

14.1.8. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami w Dniu Ustalenia Odsetek w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, a także w przypadku gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny oraz zastosowana zostanie stosowna Korekta w sposób opisany poniżej.

14.1.9. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Odsetek, w którym WIBOR albo oficjalny następca będzie ponownie dostępny.

14.1.10. Wskaźnik Alternatywny ustala się zgodnie z jedną z następujących metod:

a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;

b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia w sprawie wskaźników referencyjnych;

c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;

f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który zamiast WIBOR zastosował w rozliczanych przez siebie transakcjach Kontrahent Centralny; albo

h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

14.1.11. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 14.1.10 powyżej, w kolejności od punktu a) do punktu h). Kolejna metoda jest stosowana gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Odsetek włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

14.1.12. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

b) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały okres stosowania danego Wskaźnika Alternatywnego;

c) jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w pkt. 14.1.10 g) powyżej, stosuje się Korektę taką jak zastosował Kontrahent Centralny;

d) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 14.1.10 b) do 14.1.10 f) powyżej:

i. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;

ii. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

e) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 14.1.10 b) do 14.1.10 f) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w pkt 14.1.10 a) lub pkt 14.1.10 h) powyżej:

i. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

ii. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

iii. mediana różnic jest ustalana:

A. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym Dniem Ustalenia Odsetek, w którym zastosowano Wskaźnik Alternatywny (gdy WIBOR nie został opublikowany ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;

B. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.

14.1.13. Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Odsetek.

14.1.14. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt. 11.7 Warunków Emisji informację o wyznaczonym Wskaźniku Alternatywnym oraz ustalonej Korekcie albo informację, że Korekta nie ma zastosowania.

14.1.15. Z zastrzeżeniem pkt 14.1.16, jeśli Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik O/N (wskaźnik jednodniowy *overnight*), Dzień Ustalenia Odsetek ulega odpowiedniemu przesunięciu, do czasu publikacji ostatniej wartości Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.

14.1.16. W przypadku gdy Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, wskazany zgodnie z punktem 14.1.10 a), na potrzeby obliczenia oprocentowania zgodnie z pkt 14.1.1, stosuje się zasady obliczania Stopy Bazowej wskazane poniżej:

W Dniu Ustalenia Odsetek Agent Kalkulacyjny obliczy Stopę Bazową według następującej formuły:

SB = [(Index_koniec/Indeks_start)-1] x [365]/D

gdzie:

SB oznacza skumulowaną wartość Stopy Bazowej z Dnia Ustalenia Odsetek,

Index_koniec oznacza wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Ustalenia Odsetek,

Index_start oznacza:

i. dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w Dniu Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego, a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego z dnia przypadającego na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji, a

ii. dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w dniu niebędącym Dniem Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Roboczego poprzedzającego Dzień Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego,

D oznacza liczbę dni pomiędzy Dniem Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego (włącznie) a Dniem Ustalenia Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia), a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego liczbę dni pomiędzy dniem przypadającym na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji (włącznie), a Dniem Ustalenia Odsetek dla pierwszego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia),

Wartość **SB** podlega zaokrągleniu do 6 (szóstego) miejsca po przecinku.

14.1.17. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 14.1.9 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia pkt 14.1.8 - 14.1.13 odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty.

14.1.18. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji, wyboru nowego Wskaźnika Alternatywnego lub stosowania Korekty.

14.1.19. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z postanowieniami pkt. 14.1.18 oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

14.1.20. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

14.1.21. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

14.1.22. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

14.1.23. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

14.1.24. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane. Po Dniu Wcześniejszego Wykupu wykupione Obligacje nie są oprocentowane.

14.2. Naliczanie Odsetek

14.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

14.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

14.3.1. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiekolwiek inne dodatkowe płatności.

14.3.2. Płatności Kwot Odsetek 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. W związku z powyższym miejscem spełnienia

świadczenia w postaci Kwoty Odsetek jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

14.4. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień)	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
1.	27 grudnia 2023 r.	27 marca 2024 r.
2.	27 marca 2024 r.	27 czerwca 2024 r.
3.	27 czerwca 2024 r.	27 września 2024 r.
4.	27 września 2024 r.	27 grudnia 2024 r.
5.	27 grudnia 2024 r.	27 marca 2025 r.
6.	27 marca 2025 r.	27 czerwca 2025 r.
7.	27 czerwca 2025 r.	27 września 2025 r.
8.	27 września 2025 r.	27 grudnia 2025 r.
9.	27 grudnia 2025 r.	27 marca 2026 r.
10.	27 marca 2026 r.	27 czerwca 2026 r.
11.	27 czerwca 2026 r.	27 września 2026 r.
12.	27 września 2026 r.	27 grudnia 2026 r.

14.4.1. W przypadku Wcześniejszego Wykupu, Odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

14.5. Wysokość Kwoty Odsetek

14.5.1. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365$$

gdzie:

KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

n - oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

14.5.2. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.

27

14.5.3. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

15.1. W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.

15.2. Rejestracja Obligacji w KDPW nastąpi przed ustanowieniem zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

15.3. Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy.

15.4. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z obligacji emitowanych w ramach Programu, do kwoty 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro (suma hipoteki) tj. do kwoty nie niższej niż 120% maksymalnej wartości obligacji oferowanych w ramach Programu. Wybór Przedmiotu Hipoteki tj. (i) łącznie Przedmiotu Hipoteki 1 i Przedmiotu Hipoteki 2, albo (ii) Przedmiotu Hipoteki 3, zostanie dokonany przez Emitenta przed Dniem Warunkowego Przydziału poprzez przystąpienie do realizacji postanowień pkt. 15.5 oraz pkt. 15.6 albo postanowień pkt. 15.7 Warunków Emisji. W przypadku wyboru Przedmiotu Hipoteki 3 jako zabezpieczenia Obligacji, Emitent zobowiązuje się nabyć Przedmiot Hipoteki 3 do dnia 12 stycznia 2024 r., a w razie gdyby do tego nabycia nie doszło w tym terminie, Emitent ustanowi zabezpieczenie na Przedmiocie Hipoteki 1 i Przedmiocie Hipoteki 2, przy czym wykonanie czynności, o których mowa w pkt. 15.5.1.-15.5.3. oraz pkt. 15.6.1.-15.6.3. nastąpi do 30 stycznia 2024 r.

15.5. **Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 1 – Hipoteka 1**

15.5.1. Emitent zobowiązuje się spowodować, że spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 (a w razie zbycia Przedmiotu Hipoteki 1 – nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 1), nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału ustanowi na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną zabezpieczającą roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy serii K) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu, przy czym hipoteka ta zostanie ustanowiona do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i docelowo zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 1**"). Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki 1 zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału celem spełnienia warunku przydziału określonego odpowiednio w pkt. 9.2.4.a) ppkt i) oraz pkt. 9.2.4.a) ppkt ii) Warunków Emisji.

15.5.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 20 Dni Roboczych od Dnia Warunkowego Przydziału, notariusz, w obecności którego zostanie sporządzony akt w przedmiocie ustanowienia Hipoteki 1, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki 1.

15.5.3. Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (a w razie zbycia Przedmiotu Hipoteki 1 – każdy nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 1) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie

art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 1 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii K – najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału, a następnie w odniesieniu do każdej następnej serii Obligacji - do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej Obligacji tej serii w terminie do dnia (warunkowego) przydziału tej serii Obligacji, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu danej serii Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1**"). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu danej serii Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 klauzuli wykonalności. Każde Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

15.5.4. Obciążenia istniejące oraz przyszłe na Przedmiocie Hipoteki 1

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 wpisane są hipoteki na rzecz Haitong Bank S.A. oddział w Polsce na kwoty odpowiednio 75 000 000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów 00/100) złotych i 3 200 000,00 (trzy miliony dwieście tysięcy 00/100) złotych („**Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 1**"). Emitent zobowiązuje się spłacić wierzytelności w stosunku do Haitong Bank S.A. oddział w Polsce i złożyć wniosek o wykreślenie hipotek, o których mowa w zdaniu pierwszym w terminie do 30 maja 2024 r. Emitent zobowiązuje się doprowadzić do wykreślenia hipotek, o których mowa w zdaniu pierwszym w terminie do 30 maja 2025 r.

Jeżeli do czasu złożenia wniosku, o którym mowa w pkt. 15.5.2, Przedmiot Hipoteki 1 będzie pozostawał obciążony Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 1, Emitent zapewni, że Hipoteka 1 zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym po hipotekach, o których mowa w zdaniu pierwszym, z zastrzeżeniem że po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 1, Hipoteka 1 zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.

15.5.5. Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 1

Hipoteka 1 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 30 czerwca 2025 r. Przez ustanowienie Hipoteki 1 rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

15.5.6. Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 1

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 1 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (Avison Young, w imieniu i na rzecz którego działali Monika Bronicka MRICS (Rzeczoznawca Majątkowy 4454), Marta Marat (Rzeczoznawca Majątkowy 7428) oraz Dariusz Kraszewski (Rzeczoznawca Majątkowy 6116)) wycenił Przedmiot Hipoteki 1 na kwotę 32 261 000,00 (trzydzieści dwa miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy 00/100) zł. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym Nieruchomości gruntowej zabudowanej w Gliwicach" z dnia 23 października 2023 r., której skrót stanowi Załącznik nr 2

do Warunków Emisji („**Skrót Wyceny 1**"). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 1 zostanie sprzedany po tej cenie.

15.6. **Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 2 – Hipoteka 2**

15.6.1. Emitent zobowiązuje się spowodować, że spółka DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 2 (a w razie zbycia Nieruchomości 2 – nowy właściciel Nieruchomości 2), nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału ustanowi na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną zabezpieczającą roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy serii K) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu, przy czym hipoteka ta zostanie ustanowiona do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i docelowo zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 2**"). Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki 2 zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału celem spełnienia warunku przydziału określonego odpowiednio w pkt. 9.2.4.a) ppkt i) oraz pkt. 9.2.4.a) ppkt ii) Warunków Emisji.

15.6.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 20 Dni Roboczych od Dnia Warunkowego Przydziału, notariusz, w obecności którego zostanie sporządzony akt w przedmiocie ustanowienia Hipoteki 2, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki 2.

15.6.3. Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (a w razie zbycia Nieruchomości 2 – każdy nowy właściciel Nieruchomości 2 w dniu nabycia Nieruchomości 2) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 kpc, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 2 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii K – najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału, a następnie w odniesieniu do każdej następnej serii Obligacji - do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej Obligacji tej serii w terminie do dnia (warunkowego) przydziału tej serii Obligacji, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu danej serii Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2**"). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

15.6.4. Obciążenia istniejące oraz przyszłe na Nieruchomości 2

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 wpisana jest hipoteka na rzecz Śląskiego Banku Spółdzielczego „Silesia" w Katowicach na kwotę 8 580 840,00 (osiem milionów pięćset osiemdziesiąt tysięcy osiemset czterdzieści 00/100) złotych („**Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 2**"). Emitent zobowiązuje się spłacić wierzytelności w stosunku do Śląskiego Banku Spółdzielczego „Silesia" w Katowicach i złożyć wniosek o wykreślenie hipoteki, o której mowa w zdaniu pierwszym w

terminie do 30 maja 2024 r. Emitent zobowiązuje się doprowadzić do wykreślenia hipoteki, o której mowa w zdaniu pierwszym w terminie do 30 maja 2025 r.

Jeżeli do czasu złożenia wniosku, o którym mowa w pkt. 15.6.2, Przedmiot Hipoteki 2 będzie obciążony Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 2, Emitent zapewni, że Hipoteka 2 zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem że po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 2, Hipoteka 2 zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.

15.6.5. Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 2

Hipoteka 2 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 w terminie do 30 czerwca 2025 r. Przez ustanowienie zabezpieczenia rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2.

15.6.6. Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 2

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 2 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (mgr inż. Magdalenę Padzik-Majrowską (Rzeczoznawca Majątkowy 4620)) wycenił Przedmiot Hipoteki 2 na kwotę 11 800 000,00 (jedenaście milionów osiemset tysięcy 00/100) zł. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym określającym wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, działka ew. 8327/1, KW nr CZ1Z/00046211/8, położonej w Siewierzu, gmina Siewierz, powiat będziński" z dnia 20 lipca 2023 r. której skrót stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji („**Skrót Wyceny 2**"). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 2 zostanie sprzedany po tej cenie.

15.7. **Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 3 – Hipoteka 3**

15.7.1. Emitent zobowiązuje się spowodować, że będzie uprawniony do nabycia Przedmiotu Hipoteki 3, a po nabyciu Przedmiotu Hipoteki 3 zobowiązuje się ustanowić w terminie do dnia 12 stycznia 2024 r. (włącznie) na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną zabezpieczającą roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy serii K) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu, przy czym hipoteka ta zostanie ustanowiona do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 3**"). Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 3 zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej w formie kopii (skanów) i Administratorowi Hipoteki w formie wypisu aktu notarialnego nie później niż do dnia 12 stycznia 2024 r.

15.7.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie do 12 stycznia 2024 r., notariusz, w obecności którego zostanie sporządzony akt w przedmiocie ustanowienia Hipoteki 3, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki 3.

15.7.3. W przypadku zbycia Przedmiotu Hipoteki 3 przez Emitenta, w tym wniesienia go jako aport, Emitent zobowiązuje się spowodować, że - nie później niż w dniu zbycia Przedmiotu Hipoteki 3 - każdy nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 3 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji

z Przedmiotu Hipoteki 3 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii K – najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału, a następnie w odniesieniu do każdej następnej serii Obligacji - do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej Obligacji tej serii w terminie do dnia (warunkowego) przydziału tej serii Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu danej serii Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 3**"). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu danej serii Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 3 klauzuli wykonalności. Każde Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 3 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

15.7.4. Obciążenia na Nieruchomości 3

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 brak jest jakichkolwiek wpisów.

15.7.5. Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 3

Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 w terminie do 30 czerwca 2025 r. Przez ustanowienie zabezpieczenia rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3.

15.7.6. Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 3

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 3 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn (Rzeczoznawca Majątkowy 132)) wycenił Przedmiot Hipoteki 3 na kwotę 43 890 000,00 (czterdzieści trzy miliony osiemset dziewięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym określającym wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu – nieruchomości stanowiącej działki nr 1024/72, 1887/179, 474/13, 478/107, 650/99, 657/99, położonej przy ul. Metalowców w Chorzowie, obręb 0001 i 0004", którego skrót stanowi Załącznik nr 4 do Warunków Emisji („**Skrót Wyceny 3**"). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 3 zostanie sprzedany po tej cenie.

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

15.8. Opis sposobu zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki

15.8.1. W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w miarę możliwości w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

15.8.2. W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Hipoteki przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.

15.8.3. Zaspokojenie roszczeń z Przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

15.8.4. Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

15.8.5. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

a. Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b. Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d. inne wierzytelności.

Kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach Programu zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a)-d) powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie w jakiej dane obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

15.8.6. W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Hipoteki w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni

Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Administrator Hipoteki zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

15.9. Cykliczna weryfikacja wyceny wartości Przedmiotu Hipoteki

15.9.1. Do dnia wykupu wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Emitent zobowiązany jest do przedkładania Firmie Inwestycyjnej cyklicznej wyceny Przedmiotu Hipoteki w formie operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez NS, nie rzadziej jednak niż raz na 12 miesięcy, nie później niż w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego („**Cykliczna Wycena**"), przy czym pierwsza Cykliczna Wycena powinna być przedłożona Firmie Inwestycyjnej nie później niż w dniu 31 grudnia 2024 r.

15.9.2. Jeżeli według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku („**Dzień Weryfikacji**") łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie wyższa niż 80% wartości Przedmiotu Hipoteki określonej w operacie (operatach) szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji („**Wskaźnik LTV**"), Emitent dokona w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji:

i. Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby obligacji wyemitowanych w ramach Programu, aby łączna wartość obligacji pozostających do wykupu po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie maksymalnie 80%, lub

ii. spowoduje ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego innej nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka Uzupełniająca**"), w taki sposób, aby łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu była nie wyższa niż 80% łącznej wartości Przedmiotu Hipoteki i wartości przedmiotu Hipoteki Uzupełniającej określonych w operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji.

Do wyznaczenia Wskaźnika LTV dla obligacji emitowanych w EUR przyjmuje się ich równowartość wyrażoną w złotych przeliczoną wg średniego kursu NBP z Dnia Weryfikacji.

15.9.3. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV będzie niższy niż 80%, na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wydania w terminie nie dłuższym niż 3 Dni Robocze zgody na wykreślenie hipoteki obciążającej Przedmiot Hipoteki lub jego wydzieloną część albo zgody na bezciężarowe odłączenie części Przedmiotu Hipoteki z aktualnej księgi wieczystej pod warunkiem, że po zwolnieniu takiej części zabezpieczenia obligacji wyemitowanych w ramach Programu poziom Wskaźnika LTV wyznaczony w oparciu o wartość Przedmiotu Hipoteki pozostającej zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie nie wyższy niż 80%.

15.10. W celu sprawniejszego dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, Emitent w terminie do 27 grudnia 2023 r. ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się obowiązkowi zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii K – najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału, a następnie w odniesieniu do każdej następnej serii Obligacji - do kwoty 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji tej serii w terminie do

dnia (warunkowego) przydziału tej serii Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu danej serii Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji) przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu danej serii Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności. Każde Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki, który będzie działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

16. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

16.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

16.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

17.1. Stosownie do obowiązujących przepisów, Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz w przyszłości zgodnie z obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych w terminach tam określonych. W terminach właściwych dla publikacji Sprawozdań Finansowych dotyczących Emitenta, Emitent publikować będzie również właściwe Sprawozdania Finansowe dotyczące Grupy Emitenta. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub w przyszłości Regulacjami Catalyst – w terminach tam wskazanych.

17.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż w terminie 45 dni od ostatniego dnia kwartału kalendarzowego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt. 13.3.3 Warunków Emisji za okres danego kwartału kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**").

17.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję Agenta Dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

18. ZAWIADOMIENIA

18.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje Catalyst, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym.

18.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

19. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

19.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

19.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Hipoteki jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora Hipoteki, w tym w szczególności złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Hipoteki przez Emitenta Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.

19.3. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

19.4. Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

20. PRZEDAWNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

20.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

21. OPODATKOWANIE

21.1. Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.

22. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

22.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

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 Kwoty Odsetek oraz Kwoty Wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

23.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Hipoteki działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta.

23.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Hipoteki nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

23.4. 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. ZAŁĄCZNIKI

24.1. Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.

24.2. Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1 - Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;

Załącznik nr 2 - Skrót Wyceny 1.

Załącznik nr 3 - Skrót Wyceny 2.

Załącznik nr 4 - Skrót Wyceny 3.

Katowice, dnia 28 grudnia 2023 r.

W imieniu **DL Invest Group PM S.A.** (Emitent)

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Wirginia Leszczyńska

Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Tomasz Brodzki

Stanowisko: Wiceprezes Zarządu ds. realizacji inwestycji

37

Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do Obligacji serii K wyemitowanych przez DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K (wraz z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie doprecyzowania tej uchwały).
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („**Obligacje**").

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
   a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**"); albo
   b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt. 13.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadectwa Depozytowego.
3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu

bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Pospolitej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadectwo Depozytowe. Świadectwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**") Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
   a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
   b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:

a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;

b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek zarządu Emitenta nie stawi się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
   a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
   b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
   c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
   d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;

zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**".

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
   a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
   b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji lub zabezpieczenia;
   c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
   a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
   c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
      i. łączną liczbę głosów ważnych,
      ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
      iii. liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
   d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Hipoteki mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik nr 2 - Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

SKRÓT WYCENY 1

AVISON YOUNG

Operat szacunkowy

Wyciąg z operatu szacunkowego

Klient	M Projekt Gliwice Sp. z o.o. (Klient)
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowana w Gliwicach, przy ul. Piwnej. Powierzchnia zabudowy budynku wieży ciśnień wynosi 41 mkw. Przedmiotową Nieruchomość stanowią działki o numerach ewidencyjnych 303, 306, 307, 308, z obrębu 0021 Centrum. Łączna powierzchnia działek wynosi 31 073 mkw. Przedmiotowa Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr GL1G/00091486/1.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa wieczystego użytkowania gruntu.
Cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności kredytowej.
Przeznaczenie nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznaczonego symbolami: – U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw., – MW/U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw., – KDD – tereny dróg dojazdowych, – ZP – tereny zieleni urządzonej.
Zgodność z przepisami prawa	Operat szacunkowy przygotowano zgodnie z polskimi przepisami prawa, w szczególności z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 (Dz. U. z 2023 r. poz. 344). Posiłkowano się krajowymi standardami wyceny oraz międzynarodowymi standardami wyceny RICS oraz standardami IVSC.
Podejście do wyceny	• Podejście porównawcze, metoda porównywania parami – oszacowanie wartości rynkowej gruntu.
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 • EUR dla wartości rynkowej nieruchomości, według średniego kursu wymiany walut NBP z dnia 17.10.2023 = 4,4389 EUR/PLN
Data wyceny	17.10.2023
Data sporządzenia operatu szacunkowego	23.10.2023
Inspekcja nieruchomości	Inspekcja nieruchomości została przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego Dariusza Karaszewskiego, numer uprawnień 6116, w dniu 17.10.2023.

Gliwice, ul. Piwna

Strona | 2

43

Załącznik nr 2 - Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

AVISON YOUNG

Operat szacunkowy

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; • przeznaczenie nieruchomości; • powierzchnię gruntu; • stan prawny, funkcjonalny i techniczny nieruchomości; • informację odnośnie zanieczyszczeń gleby.
Założenia specjalne	Dla określenia wartości rynkowej 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 rynkowa nieruchomości *w przeliczeniu wg kursu wymiany walut z dnia wyceny 4,4389 EUR/PLN*	32 261 000 PLN Słownie: trzydzieści dwa miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych i 03/100 netto/mkw. gruntu **7 268 000 EUR** Słownie: siedem milionów dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy euro. 234 EUR/mkw. gruntu
Autorzy opracowania	W imieniu i na rzecz Avison Young przygotowane przez: Monika Bronicka MRICS Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 4454 Marta Marat Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 7428 Dariusz Karaszewski Rzeczoznawca Majątkowy, nr uprawnień 6116

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 23.10.2023 i powinien być czytany łącznie z nim.

Gliwice, ul. Piwna

Strona | 3

44

Załącznik nr 3 - Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

SKRÓT WYCENY 2

Nieruchomość gruntowa niezabudowana
Siewierz, dz. 8327/1, KW CZ1Z/00046211/8 2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Siewierzu, działka ewidencyjna nr 8327/1, arkusz mapy 43 o powierzchni 5,2950 ha, powiat będziński, gmina Siewierz, ujawnionej w księdze wieczystej KW nr CZ1Z/00046211/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zawierciu, Wydział V Ksiąg Wieczystych. Zakres wyceny obejmuje prawo własności w/w nieruchomości.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej w/w działki ewidencyjnej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy
Oszacowana wartość rynkowa działki nr 1620/33	**11 800 000 zł** SŁOWNIE: JEDENAŚCIE MILIONÓW OSIEMSET TYSIĘCY ZŁOTYCH
Data sporządzenia operatu szacunkowego	20.07.2023r.
Autor operatu	mgr inż. Magdalena Padzik-Majrowska
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

Gliwice, lipiec 2023r.

45

Załącznik nr 4 - Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DL Invest Group PM S.A.

SKRÓT WYCENY 3

Niezabudowana nieruchomość gruntowa
Chorzów ul. Metalowców, dz. 1024/72, 1887/179, 474/13, 478/107, 650/99, 657/99 2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa - działki ewidencyjne nr 1024/72, 1887/179, 474/13, 478/107, 650/99, 657/99 o łącznej powierzchni 14,9530 ha, objęta księgą wieczystą KW nr KA1C/00020307/2, położona przy ul. Metalowców w Chorzowie, obręb 0001 i 0004. Księgę wieczystą prowadzi Sąd Rejonowy w Chorzowie, Wydział VI Ksiąg Wieczystych. Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego gruntu.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności – obligacji.
Oszacowana wartość nieruchomości	43 890 000 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	16.06.2023r.
Autor operatu	mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

Gliwice, czerwiec 2023

46

Aneks Nr 1

z dnia 28 grudnia 2023r.

(„Aneks nr 1")

do WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII K

SPÓŁKI POD FIRMĄ DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA

z dnia 11 grudnia 2023 r.

(„Warunki Emisji")

Terminy pisane wielką literą w Aneksie nr 1 mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji serii K DL Invest Group PM S.A. z dnia 11 grudnia 2023 r.

1. Na podstawie pkt 19.3. Warunków Emisji Obligacji Emitent podjął decyzję o jednostronnej zmianie Warunków Emisji w następującym zakresie:

– **Zmienia się punkt 3.1. lit. e) Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

„e) Uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K („**Uchwała Emisyjna**").

Jest:

„e) Uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K („**Uchwała Emisyjna**") wraz z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie doprecyzowania tej uchwały."

– **Zmienia się Załącznik nr 1 do Warunków Emisji – Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy w zakresie §1 ust. 1:**

Było:

„1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do Obligacji serii K wyemitowanych przez DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K.

Jest:

„1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do Obligacji serii K wyemitowanych przez DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K (wraz z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie doprecyzowania tej uchwały).

2. Pozostałe postanowienia Warunków Emisji pozostają bez zmian.
3. Tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji serii K uwzględniający wprowadzone zmiany stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Aneksu nr 1.

4. Niniejszy Aneks nr 1 wchodzi w życie w dniu podjęcia.

Katowice, dnia 28 grudnia 2023 r.

W imieniu **DL Invest Group PM S.A.** (Emitent)

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Podpisany elektronicznie przez Wirginia Leszczyńska 28.12.2023 17:05:19 +01'00'

Podpis:

Imię i nazwisko: Wirginia Leszczyńska
Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpisany elektronicznie przez Tomasz Brodzki 28.12.2023 17:07:17 +01'00'

Podpis:

Imię i nazwisko: Tomasz Brodzki
Stanowisko: Wiceprezes Zarządu ds. Realizacji Inwestycji

8.5 Warunki Emisji Obligacji serii L

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII L

SPÓŁKI POD FIRMĄ

DL INVEST GROUP PM S.A.

Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

(„WARUNKI EMISJI")

(tekst jednolity na 20 lutego 2024 r.)

KATOWICE, 20 lutego 2024 r.

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:

1.1.1. „**Administrator Hipoteki**" oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, pełniącego na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji;

1.1.2. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**" oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

1.1.3. "**Agent Dokumentacyjny**" oznacza podmiot, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, do którego przekazywane są dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest Firma Inwestycyjna;

1.1.4. „**Agent Emisji**" oznacza Firmę Inwestycyjną pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie;

1.1.5. „**Agent Kalkulacyjny**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);

1.1.6. „**Agent Płatniczy**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w komunikacji pomiędzy KDPW oraz Emitentem w zakresie związanym z obsługą wypłat świadczeń z Obligacji, a także w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia takich świadczeń);

1.1.7. „**Alternatywny System Obrotu**" lub „**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;

1.1.8. „**Audytor**" oznacza każdy z poniższych podmiotów lub ich następców prawnych: Jones Lang LaSalle, CBRE, Cushman & Wakefield, Knight Frank, EY, Deloitte, KPMG, PwC, Projnorm, Emmerson Evaluation, Estim Consulting, Estimus Consulting Nieruchomości, Grant Thornton, Mazars Polska, BDO, TPA Poland, Polska Grupa Audytorska, Eudeco;

1.1.9. „**Cena Emisyjna**" oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określoną w pkt. 7.2 Warunków Emisji;

1.1.10. „**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;

1.1.11. „**Dzień Badania**" oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;

1.1.12. „**Dzień Emisji**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt 9.1.2 Warunków Emisji;

1.1.13. „**Dzień Płatności**" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

1.1.14. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.1.15. „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;

1.1.16. „**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (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, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

1.1.17. „**Dzień Ustalenia Odsetek**" oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

1.1.18. „**Dzień Warunkowego Przydziału**" oznacza dzień, w którym Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji po spełnieniu się warunków zgodnie z pkt. 9.2 Warunków Emisji, wskazany w pkt. 9.1.1 Warunków Emisji; Dzień Warunkowego Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;

1.1.19. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;

1.1.20. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.4 Warunków Emisji;

1.1.21. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.3 Warunków Emisji;

1.1.22. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień wskazany w 12.2 Warunków Emisji;

1.1.23. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" ma znaczenie nadane w pkt. 13.3.6 lit. d) Warunków Emisji;

1.1.24. „**Emitent**" lub „**Spółka**" 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, REGON: 241020540, NIP: 6252381542, o kapitale zakładowym (wpłaconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100.000.000,00 złotych;

1.1.25. „**EUR**" lub „**euro**" oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;

1.1.26. „**EURIBOR®**" oznacza stopę procentową ustalaną, zgodnie z regulacjami European Money Markets Institute (EMMI), na fixingu z dokładnością do 0,001 punktu procentowego i publikowaną przez upoważnione do tego podmioty, przy czym na potrzeby ustalenia Odsetek zostanie ona ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego (lista podmiotów publikujących wysokość stopy procentowej EURIBOR dostępna jest na stronie internetowej EMMI); EURIBOR® jest zarejestrowanym znakiem towarowym na rzecz EMMI a.i.s.b.l. Wszelkie prawa zastrzeżone. EMMI ani żaden z jej podmiotów powiązanych nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie lub prezentowanie lub powielanie jakichkolwiek informacji zawartych w niniejszym dokumencie;

1.1.27. „**Ewidencja**" oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;

1.1.28. „**Firma Inwestycyjna**" lub „**NS**" oznacza Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie jako firmę inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;

1.1.29. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

1.1.30. „**Grupa Emitenta**" lub „**Grupa**" oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;

1.1.31. "**Hipoteka**" oznacza łącznie Hipotekę 1 i Hipotekę 2;

1.1.32. „**Inwestor**" oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;

1.1.33. „**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;

1.1.34. „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

1.1.35. „**Kodeks postępowania cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

1.1.36. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

1.1.37. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji;

1.1.38. „**Kwota Wykupu**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

1.1.39. „**Marża**" oznacza wartość procentową określoną w pkt. 14.1.2 Warunków Emisji, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.40. „**Memorandum Informacyjne**" oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie;

1.1.41. „**MSSF**" oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;

1.1.42. „**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowaną w Gliwicach, przy ul. Piwnej, na działkach ewidencyjnych nr 303, 306, 307 i 308, z obrębu 0021 Centrum, o łącznej powierzchni 3,1073 ha, dla której Sąd Rejonowy (VIII Wydział Ksiąg Wieczystych) w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr GL1G/00091486/1;

1.1.43. „**Nieruchomość 2**" oznacza nieruchomość gruntową zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 8327/1 (arkusz mapy 43) w powiecie będzińskim, gminie Siewierz, o powierzchni 5,2950 ha, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr CZ1Z/00046211/8;

1.1.44. „**Obligacje**" lub **„Obligacje serii L"** oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2 Warunków Emisji;

1.1.45. „**Obligatariusz**" oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku dematerializacji Obligacji w KDPW - posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot uprawniony z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;

1.1.46. „**Odsetki**" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji;

1.1.47. „**Oferta**" oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;

1.1.48. „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. 20 lutego 2024 r. (włącznie z tym dniem) do Pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) za który płatne będą Odsetki od Obligacji oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);

1.1.49. „**Oprocentowanie**" oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;

1.1.50. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**" oznacza oświadczenie Emitenta złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.9 Warunków Emisji;

1.1.51. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1"** oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.9 Warunków Emisji;

1.1.52. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2"** oznacza oświadczenie Emitenta wyrażone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.6.2 Warunków Emisji;

1.1.53. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt. 17.2 Warunków Emisji;

1.1.54. „**PLN**", „**zł**" lub „**złoty**" oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;

1.1.55. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

1.1.56. „**Podmiot Wyznaczający**" oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Administratora Wskaźników Referencyjnych lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

1.1.57. „**Podmiot Zależny**" oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;

1.1.58. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**" oznacza działalność gospodarczą polegającą na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, kupnie i sprzedaży 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;

1.1.59. „**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;

1.1.60. „**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;

1.1.61. „**Program**" oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, ustanowiony Uchwałą Programową, o której mowa w pkt. 3.1.c) Warunków Emisji;

1.1.62. „**Przedmiot Hipoteki**" oznacza łącznie Przedmiot Hipoteki 1 i Przedmiot Hipoteki 2;

1.1.63. „**Przedmiot Hipoteki 1**" oznacza prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości 1;

1.1.64. „**Przedmiot Hipoteki 2**" oznacza prawo własności Nieruchomości 2;

1.1.65. „**Rachunek Obligacji**" oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.1.66. „**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.67. „**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.1.68. „**Regulacje Catalyst**" oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

1.1.69. „**Regulacje KDPW**" oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;

1.1.70. „**Regulamin ASO**" oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 21 sierpnia 2023 r.) w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., z późniejszymi zmianami;

1.1.71. „**Regulamin KDPW**" oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 31 maja 2023 r.) przyjęty uchwałą nr 42/679/17 Rady Nadzorczej KDPW z dnia z dnia 26 września 2017 r., z późniejszymi zmianami;

1.1.72. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**" oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

1.1.73. „**Rozporządzenie 2017/1129**" 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;

1.1.74. „**Saldo Pożyczek Otrzymanych**" oznacza saldo pożyczek otrzymanych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta od Pana Dominika Leszczyńskiego (będącego na dzień sporządzenia Warunków Emisji Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta) 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;

1.1.75. „**Saldo Pożyczek Udzielonych**" oznacza saldo pożyczek udzielonych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta do Pana Dominika Leszczyńskiego (będącego na dzień sporządzenia Warunków Emisji Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta) 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;

1.1.76. **„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;

1.1.77. „**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;

1.1.78. „**Skorygowane Skonsolidowane Aktywa Netto**" oznacza sumę aktywów, pomniejszoną o (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty, (ii) wartość firmy oraz (iii) Saldo Pożyczek Udzielonych, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.79. „**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 (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz (ii) Saldo Pożyczek Otrzymanych, wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.80. „**Sprawozdania 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;

1.1.81. „**Statut**" oznacza statut Spółki;

1.1.82. „**Stopa Bazowa**" oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 14.1.6. Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.83. „**Strona Internetowa Emitenta**" oznacza stronę internetową pod adresem „dlinvest.pl" lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;

1.1.84. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 1 grudnia 2023 r.) przyjęty uchwałą 1042/2023 Zarządu KDPW z dnia 6 listopada 2023 r., z późniejszymi zmianami;

1.1.85. „**Świadectwo Depozytowe**" oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

1.1.86. „**Ustawa AML**" oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;

1.1.87. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

1.1.88. „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

1.1.89. „**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;

1.1.90. „**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

1.1.91. „**Wartość Nominalna**" oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 7.1 Warunków Emisji;

1.1.92. „**Warunki Emisji**" oznaczają niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

1.1.93. „**Wcześniejszy Wykup**" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 13 Warunków Emisji;

1.1.94. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**" oznacza stosunek Skorygowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Aktywów Netto obliczany na dany Dzień Badania, testowany w interwałach półrocznych;

1.1.95. „**Zapis**" oznacza oświadczenie Inwestora o przyjęciu oferty nabycia Obligacji;

1.1.96. „**Zarząd**" oznacza zarząd Emitenta;

1.1.97. **Zadłużenie Finansowe"** oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu, udzielone przez podmiot spoza Grupy Emitenta;

1.1.98. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:

1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt. 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;

1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;

1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, 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. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.

2.4. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

2.5. Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem możliwości egzekwowania tych wierzytelności również z zabezpieczenia (Przedmiotu Hipoteki).

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z:

a) Ustawą o Obligacjach;

b) Uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji;

c) Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023) („**Uchwała Programowa NWZ**"),

d) Uchwałą Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („**Uchwała Programowa**"),

e) Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia **Emitenta** nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę („**Uchwała Emisyjna NWZ**"),

f) Uchwałą Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii L („**Uchwała Emisyjna**").

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

3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu i o której mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, tj. oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro.

3.4. Inwestor może złożyć Zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 Ustawy o Obligacjach.

4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

4.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

5. CEL EMISJI

5.1. Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na finansowanie jego działalności, w tym głównie na realizację projektów budowlanych.

6. WALUTA OBLIGACJI

6.1. Obligacje będą emitowane w walucie euro (EUR).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 100,00 (słownie: sto 00/100) euro.

7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100,00 (słownie: sto 00/100) euro.

8. WIELKOŚĆ EMISJI

8.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia:

Emitent proponuje do nabycia do 24 999 (słownie: dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) Obligacji.

8.2. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia:

Emitent proponuje do nabycia Obligacje o maksymalnej łącznej wartości nominalnej do 2 499 900 (słownie: dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset 00/100) euro.

8.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji:

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale Zarządu Emitenta w sprawie przydziału Obligacji.

9. DZIEŃ WARUNKOWEGO PRZYDZIAŁU, DZIEŃ EMISJI OBLIGACJI I PRZYDZIAŁ OBLIGACJI

9.1. Dzień Warunkowego Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji

9.1.1. Dniem Warunkowego Przydziału jest dzień przypadający nie później niż 26 lutego 2024 r.

9.1.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 28 lutego 2024 r.

9.2. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:

9.2.1. opłacenia zapisów przez Inwestorów;

9.2.2. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt. 10.1 Warunków Emisji;

9.2.3. dostarczenia najpóźniej do Dnia Warunkowego Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki kopii (skanów) wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2.

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

10. PRÓG EMISJI

10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 12 000 (słownie: dwanaście tysięcy) Obligacji.

11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek.

11.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w euro (EUR).

11.4. 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. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

11.5. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

11.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

11.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

11.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie, z zastrzeżeniem pkt. 12.7.

12. WYKUP OBLIGACJI

12.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata liczone od 20 lutego 2024 r.

12.2. Dniem Wykupu jest dzień 20 lutego 2027 r.

12.3. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

12.3.1. w przypadku wystąpienia któregokolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.1 - 13.2 Warunków Emisji skutkujących natychmiastowym wykupem Obligacji,

12.3.2. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 13.3 Warunków Emisji,

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

12.3.3. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 13.4 Warunków Emisji.

12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek.

12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

12.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

12.7. 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, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP

13.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach

13.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

13.1.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

13.2.1. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.

13.2.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

13.3.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

13.3.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

13.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Przypadki Naruszenia**"), każdy Obligatariusz może żądać Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza**"):

a) 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% (pięćdziesiąt procent) całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

b) 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.

c) 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.

d) 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% (trzy procent) 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.

e) Zadłużenie Finansowe

(i) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 3% (trzy procent) Skonsolidowanych Aktywów Grupy nie zostało spłacone w terminie, w którym stało się wymagalne, lub

(ii) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w wartości wskazanej w pkt. (i) powyżej, 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 stan wymagalności w terminie.

f) Zysk. Wypłata dywidendy.

(i) Z zastrzeżeniem pkt. (ii) poniżej, mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:

A. wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub

B. skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub

C. jakiekolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w lit. A - B powyżej.

(ii) Emitent jest uprawiony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt. (i) powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 30% (trzydzieści procent) skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

g) Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 0,65.

h) Saldo Pożyczek otrzymanych i udzielonych

Na Dzień Badania łączne Saldo Pożyczek Otrzymanych pomniejszone o Saldo Pożyczek Udzielonych będzie ujemne.

i) Obciążenie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie o skumulowanej wartości przekraczającej 10% (dziesięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta.

j) 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% (jeden procent) 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 (trzydzieści) 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 negatywnego wyniku takiej wyceny, Emitent zobowiązany jest dokonać Wcześniejszego Wykupu w terminie 12 Dni Roboczych.

k) Niewypłacalność Emitenta

(i) Emitent stanie się niewypłacalny lub jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego; lub

(ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z częścią lub ogółem swoich wierzycieli; lub

(iii) Emitent, 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) Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub

(v) Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

l) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

(i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:

A. w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta w rozumieniu Prawa upadłościowego; 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.

(ii) Odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

(iii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w pkt (i) lit. A - B powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu Emitenta w tym zakresie;

(iv) 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;

(v) Z inicjatywny wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego.

m) 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.

n) 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.

o) 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.

p) Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostanie usunięte w ciągu 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

q) Finansowanie rozwoju Grupy

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji lub zaciągnie jakiekolwiek inne zobowiązanie finansowe od podmiotu spoza

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

Grupy Emitenta, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na rozwój Grupy Emitenta, przez co należy rozumieć działalność deweloperską, akwizycyjną i holdingową, która wpłynie na wzrost wartości aktywów trwałych Grupy Emitenta.

r) Bezwarunkowa *opcja put*

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu:

(i) pod warunkiem akceptacji przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub

(ii) pod warunkiem pozornym, lub

(iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu,

uznaje się za zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu. Powyższe nie dotyczy pozyskania finansowania rozwoju Grupy, o którym mowa w lit. q) powyżej.

s) Wcześniejszy wykup

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wykupi lub dokona nabycia w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich pozostających do wykupu obligacji o terminie wykupu przypadającym przed dniem wykupu wykupywanych/ nabywanych w celu umorzenia obligacji.

t) Udzielenie pożyczek na rzecz podmiotów niepowiązanych

Z wyłączeniem pożyczek o których mowa w lit. h) powyżej, 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.

u) Udzielenie poręczeń

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy.

v) 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.

w) Wartość zabezpieczenia

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt. 15.8.2.

x) 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 (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 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 .

y) Zmiana kontroli. Zmiany właścicielskie

Nastąpi jakakolwiek zmiana właścicielska wobec Emitenta według stanu na Dzień Warunkowego Przydziału, 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.

z) 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

aa) 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.

bb) Nieustanowienie zabezpieczeń w terminie

Emitent przekroczył termin ustanowienia zabezpieczeń tj. w terminie przewidzianym w pkt. 15 Warunków Emisji nie doszło do wpisania Hipoteki w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 13.1 i 13.2 Warunków Emisji niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 13.3 Warunków Emisji, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.

13.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od poinformowania o jego wystąpieniu (z uwzględnieniem technicznych możliwości usunięcia tych skutków), w sposób, o którym mowa w pkt. 13.3.4, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące

Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także 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 żądań Wcześniejszego Wykupu.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

a) Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

b) Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia.

c) Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**").

d) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 13.3.4 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**");

e) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego);

f) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:

i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem Wcześniejszego Wykupu,

ii. odpowiednią trwającą okoliczność określoną w pkt. 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;

g) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Wcześniejszego Wykupu;

h) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

13.4.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**"). W przypadku częściowego **Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta** Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu wielokrotnie.

13.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż 4. (czwarty) Dzień Płatności Odsetek.

13.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 12 (dwanaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:

a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

b) liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

13.4.4. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 13.4.3 Warunków Emisji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

13.4.5. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 13.4.4 Warunków Emisji, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

13.4.6. Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu oraz należną Kwotą Odsetek, nie przewidział dodatkowej premii z tego tytułu.

14. ODSETKI OD OBLIGACJI

14.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

14.1.1. Obligacje są oprocentowane. Wysokość Oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.

14.1.2. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej. Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 5,50 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych).

14.1.3. Wysokość Marży Podstawowej jest równa 5,00 p.p. (pięć i 00/100 punktów procentowych).

14.1.4. Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) wyznaczonego na podstawie ostatniego

zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta oraz na podstawie stopnia zaawansowania procesu ustanowienia zabezpieczenia.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej.

Wskaźnik Zadłużenia Netto → / Zdarzenie dot. ustanowienia ↓ Hipoteki	=<0,6 (0%)	(0,6-0,65> (+0,7%)	>0,65 (+1,5%)
Złożono wniosek o wpis Hipoteki (+0,5%)	0,5%	1,2%	2,0%
Wpisano Hipotekę w dz. IV właściwej księgi wieczystej (0%)	0%	0,7%	1,5%

14.1.5. Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego i będzie miało zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej, o którym mowa w pkt 14.1.4, oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Odsetek dla takiego Okresu Odsetkowego.

14.1.6. Stopą Bazową jest wskaźnik EURIBOR® (Euro Interbank Offer Rate) dla 3-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w euro.

a) W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z pkt. 14.1.6 w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania ze względu na brak prawnej możliwości dalszego stosowania stopy procentowej EURIBOR®, Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w EUR zostanie ustalona jako stawka referencyjna €STR, która jest ustalana przez Europejski Bank Centralny albo inna stawka referencyjna opracowana przez Administratora Wskaźników Referencyjnych zgodnie z procedurą, o której mowa w art. 28 ust. 1 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

14.1.7. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

14.1.8. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

14.1.9. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

14.1.10. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

14.1.11. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia wskaźnika alternatywnego, o którym mowa w pkt. 14.1.6 lit. a) powyżej, lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

14.2. Naliczanie Odsetek

14.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

14.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. 20 lutego 2024 r. (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych. Po Dniu Wcześniejszego Wykupu wykupione Obligacje nie są oprocentowane.

14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

14.3.1. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiekolwiek inne dodatkowe płatności.

14.3.2. Płatności Kwot Odsetek 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. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia w postaci Kwoty Odsetek jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

14.4. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

14.4.1. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli poniżej:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	20 lutego 2024 r.	16 maja 2024 r.	20 maja 2024 r.	90
2.	20 maja 2024 r.	16 sierpnia 2024 r.	20 sierpnia 2024 r.	92
3.	20 sierpnia 2024 r.	18 listopada 2024 r.	20 listopada 2024 r.	92
4.	20 listopada 2024 r.	18 lutego 2025 r.	20 lutego 2025 r.	92
5.	20 lutego 2025 r.	16 maja 2025 r.	20 maja 2025 r.	89
6.	20 maja 2025 r.	18 sierpnia 2025 r.	20 sierpnia 2025 r.	92
7.	20 sierpnia 2025 r.	18 listopada 2025 r.	20 listopada 2025 r.	92
8.	20 listopada 2025 r.	18 lutego 2026 r.	20 lutego 2026 r.	92
9.	20 lutego 2026 r.	18 maja 2026 r.	20 maja 2026 r.	89
10.	20 maja 2026 r.	18 sierpnia 2026 r.	20 sierpnia 2026 r.	92
11.	20 sierpnia 2026 r.	18 listopada 2026 r.	20 listopada 2026 r.	92
12.	20 listopada 2026 r.	18 lutego 2027 r.	20 lutego 2027 r.	92

14.4.2. W przypadku Wcześniejszego Wykupu, Odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

14.5. Wysokość Kwoty Odsetek

14.5.1. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365$$

gdzie:

KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

n - oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

14.5.2. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.

14.5.3. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

15.1. W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.

15.2. Rejestracja Obligacji w KDPW może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji rozumianych jako dokonanie odpowiednich wpisów w dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

15.3. Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł w dniu 11 grudnia 2023 r. umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy.

15.4. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i z docelowo (tj. do 30 czerwca 2025 r.) najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z obligacji emitowanych w ramach Programu, do kwoty 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro (suma hipoteki) tj. do kwoty nie niższej niż 120% maksymalnej wartości obligacji oferowanych w ramach Programu.

15.5. **Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 1 – Hipoteka 1**

15.5.1. Spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy z tytułu Obligacji) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i która to hipoteka docelowo zostanie wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 1**"). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 1 został przekazany Administratorowi Hipoteki.

15.5.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału, M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (a w razie zbycia Przedmiotu Hipoteki 1 – każdy nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 1) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 1 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii L, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1**"). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. Wypis aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostanie przekazany Administratorowi Hipoteki w ciągu 5 Dni Roboczych od złożenia tego oświadczenia.

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

15.5.3. Obciążenia istniejące na Przedmiocie Hipoteki 1

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 wpisana jest na prawie użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności hipoteka umowna do sumy 10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów euro) na rzecz osoby fizycznej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnia 5 grudnia 2023 roku („**Istniejąca hipoteka na Nieruchomości 1**").

W dniu 30 stycznia 2023 r. spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach skierowała wniosek wieczystoksięgowy o wykreślenie Istniejącej hipoteki na Nieruchomości 1 posiadając zgodę wierzyciela hipotecznego na jej wykreślenie.

W dniu 30 stycznia 2024 r. na żądanie M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach za pośrednictwem systemu teleinformatycznego złożony został wniosek wieczystoksięgowy do Sądu Rejonowego w Gliwicach o dokonanie wpisu Hipoteki 1, co potwierdzone zostało odpowiednią wzmianką w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

15.5.4. Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 1

Hipoteka 1 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 30 czerwca 2025 r. Przez ustanowienie Hipoteki 1 rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

15.5.5. Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 1

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 1 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (Avison Young, w imieniu i na rzecz którego działali Monika Bronicka MRICS (Rzeczoznawca Majątkowy 4454), Marta Marat (Rzeczoznawca Majątkowy 7428) oraz Dariusz Kraszewski (Rzeczoznawca Majątkowy 6116)) wycenił Przedmiot Hipoteki 1 na kwotę 32 261 000,00 (trzydzieści dwa miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy 00/100) zł. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym Nieruchomości gruntowej zabudowanej w Gliwicach" z dnia 23 października 2023 r., której skrót stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji („**Skrót Wyceny 1**"). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 1 zostanie sprzedany po tej cenie.

15.6. **Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 2 – Hipoteka 2**

15.6.1. DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 2 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy serii L) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i która to hipoteka docelowo zostanie wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 2**"). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 2 został przekazany Administratorowi Hipoteki.

15.6.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału, DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 2 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii L w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji serii L, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii L, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2**"). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. Wypis aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie przekazany Administratorowi Hipoteki w ciągu 5 Dni Roboczych od złożenia tego oświadczenia.

15.6.3. Obciążenia istniejące na Nieruchomości 2

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 wpisana jest hipoteka umowna do sumy 10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów euro) na rzecz osoby fizycznej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnia 05 grudnia 2023 roku („**Istniejąca hipoteka na Nieruchomości 2**").

W dniu 30 stycznia 2023 r. spółka DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach skierowała wniosek wieczystoksięgowy o wykreślenie Istniejącej hipoteki na Nieruchomości 2 posiadając zgodę wierzyciela hipotecznego na jej wykreślenie.

W dniu 30 stycznia 2024 r. na żądanie DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach za pośrednictwem systemu teleinformatycznego złożony został wniosek wieczystoksięgowy do Sądu Rejonowego w Zawierciu o dokonanie wpisu Hipoteki 2 w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2, co potwierdzone zostało odpowiednią wzmianką w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2.

15.6.4. Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 2

Hipoteka 2 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 w terminie do 30 czerwca 2025 r. Przez ustanowienie zabezpieczenia rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2.

15.6.5. Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 2

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 2 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (mgr inż. Magdalenę Padzik-Majrowską (Rzeczoznawca Majątkowy 4620)) wycenił Przedmiot Hipoteki 2 na kwotę 11 800 000,00 zł (jedenaście milionów osiemset tysięcy złotych 00/100). Wycena została potwierdzona „Operatem

szacunkowym określającym wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, działka ew. 8327/1, KW nr CZ1Z/00046211/8, położonej w Siewierzu, gmina Siewierz, powiat będziński" z dnia 20 lipca 2023 r. której skrót stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji („**Skrót Wyceny 2**"). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 2 zostanie sprzedany po tej cenie.

15.7. Opis sposobu zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki

15.7.1. W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w miarę możliwości w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

15.7.2. W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Hipoteki przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.

15.7.3. Zaspokojenie roszczeń z Przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

15.7.4. Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

15.7.5. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

a. Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b. Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d. inne wierzytelności.

Kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach Programu zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a)-d) powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej dane obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

15.7.6. W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Hipoteki w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Administrator Hipoteki zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

15.8. Cykliczna weryfikacja wyceny wartości Przedmiotu Hipoteki

15.8.1. Do dnia wykupu wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Emitent zobowiązany jest do przedkładania Firmie Inwestycyjnej cyklicznej wyceny Przedmiotu Hipoteki w formie operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez NS, nie rzadziej jednak niż raz na 12 miesięcy, nie później niż w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego („**Cykliczna Wycena**"), przy czym pierwsza Cykliczna Wycena powinna być przedłożona Firmie Inwestycyjnej nie później niż w dniu 31 grudnia 2024 r.

15.8.2. Jeżeli według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku („**Dzień Weryfikacji**") łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie wyższa niż 80% wartości Przedmiotu Hipoteki określonej w operacie (operatach) szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji („**Wskaźnik LTV**"), Emitent dokona w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji:

i. Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby obligacji wyemitowanych w ramach Programu, aby łączna wartość obligacji pozostających do wykupu po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie maksymalnie 80%, lub

ii. spowoduje ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego innej nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka Uzupełniająca**"), w taki sposób, aby łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu była nie wyższa niż 80% łącznej wartości Przedmiotu Hipoteki i wartości przedmiotu Hipoteki Uzupełniającej określonych w operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji.

Do wyznaczenia Wskaźnika LTV dla obligacji emitowanych w EUR przyjmuje się ich równowartość wyrażoną w złotych przeliczoną wg średniego kursu NBP z Dnia Weryfikacji.

15.8.3. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV będzie niższy niż 80%, na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wydania w terminie nie dłuższym niż 3 Dni Robocze zgody na wykreślenie hipoteki obciążającej Przedmiot Hipoteki lub jego wydzieloną część albo zgody na bezciężarowe odłączenie części Przedmiotu Hipoteki z aktualnej księgi wieczystej pod warunkiem, że po zwolnieniu takiej części zabezpieczenia obligacji wyemitowanych w ramach Programu poziom Wskaźnika LTV wyznaczony w oparciu o wartość Przedmiotu Hipoteki pozostającej zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie nie wyższy niż 80%.

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

15.9. W celu sprawniejszego dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, Emitent w terminie do Dnia Warunkowego Przydziału ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się obowiązkowi zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii L tj. do kwoty 3 749 850 EUR (trzy miliony siedemset czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt euro) w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki, który będzie działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

16. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

16.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

16.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

17.1. Stosownie do obowiązujących przepisów, Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz w przyszłości zgodnie z obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych w terminach tam określonych. W terminach właściwych dla publikacji Sprawozdań Finansowych dotyczących Emitenta, Emitent publikować będzie również właściwe Sprawozdania Finansowe dotyczące Grupy Emitenta. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub w przyszłości Regulacjami Catalyst – w terminach tam wskazanych.

17.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż w terminie 45 dni od ostatniego dnia kwartału kalendarzowego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt. 13.3.3. Warunków Emisji za okres danego kwartału kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**").

17.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję Agenta Dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

18. ZAWIADOMIENIA

18.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje Catalyst, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym.

18.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

19. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

19.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Zapis przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

19.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Hipoteki jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora Hipoteki, w tym w szczególności złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Hipoteki przez Emitenta Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.

19.3. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

19.4. Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

20. PRZEDAWNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

20.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

21. OPODATKOWANIE

21.1. Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta z zakresu podatków.

22. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

22.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

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 Kwoty Odsetek oraz Kwoty Wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

23.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Hipoteki działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie

ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta.

23.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Hipoteki nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

23.4. 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. ZAŁĄCZNIKI

24.1. Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.

24.2. Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1 - Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;

Załącznik nr 2 - Skrót Wyceny 1.

Załącznik nr 3 - Skrót Wyceny 2.

Katowice, dnia 20 lutego 2024 r.

W imieniu **DL Invest Group PM S.A.** (Emitent)

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Podpis: Monika Agnieszka Ściuk 2024-02-20

Imię i nazwisko: Monika Ściuk

Stanowisko: Pełnomocnik

Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do Obligacji serii L wyemitowanych przez DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii L wraz z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („**Obligacje**").

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
   a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**"); albo
   b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt. 13.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadectwa Depozytowego.
3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu

Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Pospolitej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadectwo Depozytowe. Świadectwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**") Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
   a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
   b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:

33

a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;

b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek zarządu Emitenta nie stawi się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
   a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
   b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
   c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
   d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;

zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**".

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
   a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
   b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji lub zabezpieczenia;
   c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
   a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
   c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
      i. łączną liczbę głosów ważnych,
      ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
      iii. liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
   d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Hipoteki mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik nr 2 - Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

SKRÓT WYCENY 1

AVISON YOUNG

Operat szacunkowy

Wyciąg z operatu szacunkowego

Klient	M Projekt Gliwice Sp. z o.o. (Klient)
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowana w Gliwicach, przy ul. Piwnej. Powierzchnia zabudowy budynku wieży ciśnień wynosi 41 mkw. Przedmiotową Nieruchomość stanowią działki o numerach ewidencyjnych 303, 306, 307, 308, z obrębu 0021 Centrum. Łączna powierzchnia działek wynosi 31 073 mkw. Przedmiotowa Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr GL1G/00091486/1.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa wieczystego użytkowania gruntu.
Cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności kredytowej.
Przeznaczenie nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznaczonego symbolami: – U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw., – MW/U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw., – KDD – tereny dróg dojazdowych, – ZP – tereny zieleni urządzonej.
Zgodność z przepisami prawa	Operat szacunkowy przygotowano zgodnie z polskimi przepisami prawa, w szczególności z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 (Dz. U. z 2023 r. poz. 344). Posiłkowano się krajowymi standardami wyceny oraz międzynarodowymi standardami wyceny RICS oraz standardami IVSC.
Podejście do wyceny	• Podejście porównawcze, metoda porównywania parami – oszacowanie wartości rynkowej gruntu.
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 • EUR dla wartości rynkowej nieruchomości, według średniego kursu wymiany walut NBP z dnia 17.10.2023 = 4,4389 EUR/PLN
Data wyceny	17.10.2023
Data sporządzenia operatu szacunkowego	23.10.2023
Inspekcja nieruchomości	Inspekcja nieruchomości została przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego Dariusza Karaszewskiego, numer uprawnień 6116, w dniu 17.10.2023.

Gliwice, ul. Piwna

Strona | 2

37

Załącznik nr 2 - Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

AVISON YOUNG

Operat szacunkowy

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; • przeznaczenie nieruchomości; • powierzchnię gruntu; • stan prawny, funkcjonalny i techniczny nieruchomości; • informację odnośnie zanieczyszczeń gleby.
Założenia specjalne	Dla określenia wartości rynkowej 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 rynkowa nieruchomości *w przeliczeniu wg kursu wymiany walut z dnia wyceny 4,4389 EUR/PLN*	32 261 000 PLN Słownie: trzydzieści dwa miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych i 03/100 netto/mkw. gruntu **7 268 000 EUR** Słownie: siedem milionów dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy euro. 234 EUR/mkw. gruntu
Autorzy opracowania	W imieniu i na rzecz Avison Young przygotowane przez: Monika Bronicka MRICS Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 4454 Marta Marat Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 7428 Dariusz Karaszewski Rzeczoznawca Majątkowy, nr uprawnień 6116

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 23.10.2023 i powinien być czytany łącznie z nim.

Gliwice, ul. Piwna

Strona | 3

38

Załącznik nr 3 - Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

SKRÓT WYCENY 2

Nieruchomość gruntowa niezabudowana
Siewierz, dz. 8327/1, KW CZ1Z/00046211/8 2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Siewierzu, działka ewidencyjna nr 8327/1, arkusz mapy 43 o powierzchni 5,2950 ha, powiat będziński, gmina Siewierz, ujawnionej w księdze wieczystej KW nr CZ1Z/00046211/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zawierciu, Wydział V Ksiąg Wieczystych. Zakres wyceny obejmuje prawo własności w/w nieruchomości.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej w/w działki ewidencyjnej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy
Oszacowana wartość rynkowa działki nr 1620/33	**11 800 000 zł** SŁOWNIE: JEDENAŚCIE MILIONÓW OSIEMSET TYSIĘCY ZŁOTYCH
Data sporządzenia operatu szacunkowego	20.07.2023r.
Autor operatu	mgr inż. Magdalena Padzik-Majrowska
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

Gliwice, lipiec 2023r.

39

Aneks Nr 1

z dnia 12 lutego 2024 r.

(„Aneks nr 1")

do WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII L

SPÓŁKI POD FIRMĄ DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA

z dnia 1 lutego 2024 r.

(„Warunki Emisji")

Terminy pisane wielką literą w Aneksie nr 1 mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji serii L DL Invest Group PM S.A. z dnia 1 lutego 2024 r.

1. Na podstawie pkt 19.1. Warunków Emisji Obligacji Emitent podjął decyzję o jednostronnej zmianie Warunków Emisji w następującym zakresie:

– **Zmienia się punkty 9.1.1. - 9.1.2. Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

„9.1.1. Dniem Warunkowego Przydziału jest dzień 14 lutego 2024 r.

9.1.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 16 lutego 2024 r."

Jest:

„9.1.1. Dniem Warunkowego Przydziału jest dzień 20 lutego 2024 r.

9.1.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 21 lutego 2024 r."

– **Zmienia się punkt 12.2. Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

„12.2. Dniem Wykupu jest dzień 14 lutego 2027 r."

Jest:

„12.2. Dniem Wykupu jest dzień 20 lutego 2027 r."

– **Zmienia się punkt 14.4.1. Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

„14.4.1. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli poniżej:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	14 lutego 2024 r.	10 maja 2024 r.	14 maja 2024 r.	90

2.	14 maja 2024 r.	12 sierpnia 2024 r.	14 sierpnia 2024 r.	92
3.	14 sierpnia 2024 r.	12 listopada 2024 r.	14 listopada 2024 r.	92
4.	14 listopada 2024 r.	12 lutego 2025 r.	14 lutego 2025 r.	92
5.	14 lutego 2025 r.	12 maja 2025 r.	14 maja 2025 r.	89
6.	14 maja 2025 r.	12 sierpnia 2025 r.	14 sierpnia 2025 r.	92
7.	14 sierpnia 2025 r.	12 listopada 2025 r.	14 listopada 2025 r.	92
8.	14 listopada 2025 r.	12 lutego 2026 r.	14 lutego 2026 r.	92
9.	14 lutego 2026 r.	12 maja 2026 r.	14 maja 2026 r.	89
10.	14 maja 2026 r.	12 sierpnia 2026 r.	14 sierpnia 2026 r.	92
11.	14 sierpnia 2026 r.	12 listopada 2026 r.	14 listopada 2026 r.	92
12.	14 listopada 2026 r.	11 lutego 2027 r.	14 lutego 2027 r.	92

Jest:

„14.4.1. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli poniżej:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	20 lutego 2024 r.	16 maja 2024 r.	20 maja 2024 r.	90
2.	20 maja 2024 r.	16 sierpnia 2024 r.	20 sierpnia 2024 r.	92
3.	20 sierpnia 2024 r.	18 listopada 2024 r.	20 listopada 2024 r.	92
4.	20 listopada 2024 r.	18 lutego 2025 r.	20 lutego 2025 r.	92
5.	20 lutego 2025 r.	16 maja 2025 r.	20 maja 2025 r.	89
6.	20 maja 2025 r.	18 sierpnia 2025 r.	20 sierpnia 2025 r.	92
7.	20 sierpnia 2025 r.	18 listopada 2025 r.	20 listopada 2025 r.	92
8.	20 listopada 2025 r.	18 lutego 2026 r.	20 lutego 2026 r.	92
9.	20 lutego 2026 r.	18 maja 2026 r.	20 maja 2026 r.	89
10.	20 maja 2026 r.	18 sierpnia 2026 r.	20 sierpnia 2026 r.	92
11.	20 sierpnia 2026 r.	18 listopada 2026 r.	20 listopada 2026 r.	92
12.	20 listopada 2026 r.	18 lutego 2027 r.	20 lutego 2027 r.	92

2. Pozostałe postanowienia Warunków Emisji pozostają bez zmian.
3. Tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji serii L uwzględniający wprowadzone zmiany stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Aneksu nr 1.
4. Niniejszy Aneks nr 1 wchodzi w życie w dniu podjęcia.

Katowice, dnia 12 lutego 2024 r.

W imieniu **DL Invest Group PM S.A.** (Emitent)

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Podpis:

Imię i nazwisko: Wirginia Leszczyńska
Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpisany elektronicznie przez
Tomasz Brodzki
12.02.2024
16:06:56 +01'00'

Podpis:

Imię i nazwisko: Tomasz Brodzki
Stanowisko: Wiceprezes Zarządu ds. Realizacji Inwestycji

Aneks Nr 2

z dnia 20 lutego 2024 r.

(„Aneks Nr 2")

do WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII L

SPÓŁKI POD FIRMĄ DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA

z dnia 1 lutego 2024 r. zmienionych Aneksem Nr 1 z dnia 12 lutego 2024 r.

(„Warunki Emisji")

Terminy pisane wielką literą w Aneksie Nr 2 mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji serii L DL Invest Group PM S.A. z dnia 1 lutego 2024 r.

1. Na podstawie pkt 19.1. Warunków Emisji Obligacji Emitent podjął decyzję o jednostronnej zmianie Warunków Emisji w następującym zakresie:

– **Zmienia się punkty 1.1.48. Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

„1.1.48. „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) za który płatne będą Odsetki od Obligacji oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);"

Jest:

„1.1.48. „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, **tj. 20 lutego 2024 r.** (włącznie z tym dniem) do Pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) za który płatne będą Odsetki od Obligacji oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);"

– **Zmienia się punkty 9.1.1. - 9.1.2. Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

„9.1.1. Dniem Warunkowego Przydziału jest dzień 20 lutego 2024 r.

9.1.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 21 lutego 2024 r."

Jest:

„9.1.1. Dniem Warunkowego Przydziału jest dzień przypadający nie później niż 26 lutego 2024 r.

9.1.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 28 lutego 2024 r."

- **Zmienia się punkty 12.1. Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

„12.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata liczone od Dnia Warunkowego Przydziału Obligacji".

Jest:

„12.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata liczone od 20 lutego 2024 r.

- **Zmienia się punkty 14.2.2. Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

„14.2.2 Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia)."

Jest:

„14.2.2 Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. 20 lutego 2024 r. (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia)."

2. Pozostałe postanowienia Warunków Emisji pozostają bez zmian.
3. Tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji serii L uwzględniający wprowadzone zmiany stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Aneksu Nr 2.
4. Niniejszy Aneks Nr 2 wchodzi w życie w dniu podjęcia.

Katowice, dnia 20 lutego 2024 r.

W imieniu **DL Invest Group PM S.A.** (Emitent)

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Podpis: Monika Agnieszka Ściuk 2024-02-20

Imię i nazwisko: Monika Ściuk
Stanowisko: Pełnomocnik

8.6 Warunki Emisji Obligacji serii M

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII M

SPÓŁKI POD FIRMĄ

DL INVEST GROUP PM S.A.

Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

(„WARUNKI EMISJI")

KATOWICE, 29 lutego 2024 r.

Warunki Emisji Obligacji serii M spółki DL Invest Group PM S.A.

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:

1.1.1. „**Administrator Hipoteki**" oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, pełniącego na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji;

1.1.2. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**" oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

1.1.3. "**Agent Dokumentacyjny**" oznacza podmiot, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, do którego przekazywane są dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest Firma Inwestycyjna;

1.1.4. „**Agent Emisji**" oznacza Firmę Inwestycyjną pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie;

1.1.5. „**Agent Kalkulacyjny**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);

1.1.6. „**Agent Płatniczy**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w komunikacji pomiędzy KDPW oraz Emitentem w zakresie związanym z obsługą wypłat świadczeń z Obligacji, a także w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);

1.1.7. „**Alternatywny System Obrotu**" lub „**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;

1.1.8. „**Audytor**" oznacza każdy z poniższych podmiotów lub ich następców prawnych: Jones Lang LaSalle, CBRE, Cushman & Wakefield, Knight Frank, EY, Deloitte, KPMG, PwC, Projnorm, Emmerson Evaluation, Estim Consulting, Estimus Consulting Nieruchomości, Grant Thornton, Mazars Polska, BDO, TPA Poland, Polska Grupa Audytorska, Eudeco;

1.1.9. „**Brak Zezwolenia WIBOR**" oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;

1.1.10. „**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;

1.1.11. „**Dzień Badania**" oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;

1.1.12. „**Dzień Emisji**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt 9.1.2 Warunków Emisji;

1.1.13. „**Dzień Płatności**" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.1.14. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.1.15. „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;

1.1.16. „**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (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, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

1.1.17. „**Dzień Ustalenia Odsetek**" oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

1.1.18. „**Dzień Warunkowego Przydziału**" oznacza dzień, w którym Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji po spełnieniu się warunków zgodnie z pkt. 9.2 Warunków Emisji, wskazany w pkt. 9.1.1 Warunków Emisji; Dzień Warunkowego Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;

1.1.19. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;

1.1.20. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.4 Warunków Emisji;

1.1.21. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.3 Warunków Emisji;

1.1.22. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień wskazany w 12.2 Warunków Emisji;

1.1.23. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" ma znaczenie nadane w pkt. 13.3.6 lit. d) Warunków Emisji;

1.1.24. „**Emitent**" lub „**Spółka**" 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, REGON: 241020540, NIP: 6252381542, o kapitale zakładowym (wpłaconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100.000.000,00 złotych;

1.1.25. „**EUR**" lub „**euro**" oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;

1.1.26. „**Ewidencja**" oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;

1.1.27. „**Firma Inwestycyjna**" lub „**NS**" oznacza Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie jako firmę inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;

1.1.28. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

1.1.29. „**Grupa Emitenta**" lub „**Grupa**" oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;

1.1.30. "**Hipoteka**" oznacza łącznie Hipotekę 1 i Hipotekę 2;

1.1.31. „**Inwestor**" oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;

1.1.32. „**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;

1.1.33. „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

1.1.34. „**Kodeks postępowania cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

1.1.35. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

1.1.36. „**Kontrahent Centralny**" oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW_CCP S.A.;

1.1.37. „**Korekta**" oznacza określone zgodnie z pkt. 14.1.12 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

1.1.38. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji;

1.1.39. „**Kwota Wykupu**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

1.1.40. „**Marża**" oznacza wartość procentową określoną w pkt. 14.1.2 Warunków Emisji, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.41. „**Memorandum Informacyjne**" oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 38b ust. 1 w zw. z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie;

1.1.42. „**MSSF**" oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;

1.1.43. „**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowaną w Gliwicach, przy ul. Piwnej, na działkach ewidencyjnych nr 303, 306, 307 i 308, z obrębu 0021 Centrum, o łącznej powierzchni 3,1073 ha, dla której Sąd Rejonowy (VIII Wydział Ksiąg Wieczystych) w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr GL1G/00091486/1;

1.1.44. „**Nieruchomość 2**" oznacza nieruchomość gruntową zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 8327/1 (arkusz mapy 43) w powiecie będzińskim, gminie Siewierz, o powierzchni 5,2950 ha, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr CZ1Z/00046211/8;

1.1.45. „**Obligacje**" lub **„Obligacje serii M"** oznacza instrumenty finansowe (papiery wartościowe) emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2 Warunków Emisji;

1.1.46. „**Obligatariusz**" oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku dematerializacji Obligacji w KDPW – oznacza posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot uprawniony z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;

1.1.47. „**Odsetki**" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji;

1.1.48. „**Oferta**" oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;

1.1.49. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

1.1.50. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

1.1.51. „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) za który płatne będą Odsetki od Obligacji oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);

1.1.52. „**Oprocentowanie**" oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;

1.1.53. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**" oznacza oświadczenie Emitenta złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.9 Warunków Emisji;

1.1.54. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1"** oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.9 Warunków Emisji;

1.1.55. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2"** oznacza oświadczenie Emitenta wyrażone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.6.2 Warunków Emisji;

1.1.56. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt. 17.2 Warunków Emisji;

1.1.57. „**PLN**", „**zł**" lub „**złoty**" oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;

1.1.58. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

1.1.59. „**Podmiot Wyznaczający**" oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Administratora Wskaźników Referencyjnych

lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

1.1.60. „**Podmiot Zależny**" oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;

1.1.61. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**" oznacza działalność gospodarczą polegającą na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, kupnie i sprzedaży 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;

1.1.62. „**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;

1.1.63. „**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;

1.1.64. „**Program**" oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, ustanowiony Uchwałą Programową, o której mowa w pkt. 3.1.c) Warunków Emisji;

1.1.65. „**Przedmiot Hipoteki**" oznacza łącznie Przedmiot Hipoteki 1 i Przedmiot Hipoteki 2;

1.1.66. „**Przedmiot Hipoteki 1**" oznacza prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości 1;

1.1.67. „**Przedmiot Hipoteki 2**" oznacza prawo własności Nieruchomości 2;

1.1.68. „**Rachunek Obligacji**" oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.1.69. „**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.70. „**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.1.71. „**Regulacje Catalyst**" oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

1.1.72. „**Regulacje KDPW**" oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;

1.1.73. „**Regulamin ASO**" oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 21 sierpnia 2023 r. z późniejszymi zmianami);

1.1.74. „**Regulamin KDPW**" oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 1 stycznia 2024 r. z późniejszymi zmianami);

1.1.75. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**" oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

1.1.76. „**Rozporządzenie 2017/1129**" 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;

1.1.77. „**Saldo Pożyczek Otrzymanych**" oznacza saldo pożyczek otrzymanych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta od Pana Dominika Leszczyńskiego (będącego na dzień sporządzenia Warunków Emisji Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta) 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;

1.1.78. „**Saldo Pożyczek Udzielonych**" oznacza saldo pożyczek udzielonych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta do Pana Dominika Leszczyńskiego (będącego na dzień sporządzenia Warunków Emisji Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta) 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;

1.1.79. „**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;

1.1.80. „**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;

1.1.81. „**Skorygowane Skonsolidowane Aktywa Netto**" oznacza sumę aktywów, pomniejszoną o (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty, (ii) wartość firmy oraz (iii) Saldo Pożyczek Udzielonych, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.82. „**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 (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz (ii) Saldo Pożyczek Otrzymanych, wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.83. „**Sprawozdania 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;

1.1.84. „**Statut**" oznacza statut Spółki;

1.1.85. „**Stopa Bazowa**" oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 14.1.6. Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.86. „**Strona Internetowa Emitenta**" oznacza stronę internetową pod adresem „dlinvest.pl" lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;

1.1.87. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 1 stycznia 2024 r. z późniejszymi zmianami);

1.1.88. „**Świadectwo Depozytowe**" oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

1.1.89. „**Ustawa AML**" oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;

1.1.90. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

1.1.91. „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

1.1.92. „**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;

1.1.93. „**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

1.1.94. „**Warunki Emisji**" oznaczają niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

1.1.95. „**Wcześniejszy Wykup**" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 13 Warunków Emisji;

1.1.96. „**WIBOR**" oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR", a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

1.1.97. „**WIRON**" oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;

1.1.98. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**" oznacza stosunek Skorygowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Aktywów Netto obliczany na dany Dzień Badania, testowany w interwałach półrocznych;

1.1.99. „**Zapis**" oznacza oświadczenie Inwestora o przyjęciu oferty nabycia Obligacji;

1.1.100. „**Zarząd**" oznacza zarząd Emitenta;

1.1.101. **Zadłużenie Finansowe"** oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu, udzielone przez podmiot spoza Grupy Emitenta;

1.1.102. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:

1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt. 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;

1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;

1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, 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. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.

2.4. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

2.5. Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem możliwości egzekwowania tych wierzytelności również z zabezpieczenia (Przedmiotu Hipoteki).

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z:

a) Ustawą o Obligacjach;

b) Uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji;

c) Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023) („**Uchwała Programowa NWZ**"),

d) Uchwałą Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („**Uchwała Programowa**"),

e) Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia **Emitenta** nr 2 z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji przez Spółkę („**Uchwała Emisyjna NWZ**"),

f) Uchwałą Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii M („**Uchwała Emisyjna**").

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

Warunki Emisji Obligacji serii M spółki DL Invest Group PM S.A.

3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, na podstawie:

i. art. 1 ust. 4 lit. lit. a) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji skierowanej do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129,

ii. art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji skierowanej do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129.

3.4. Inwestor może złożyć Zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 Ustawy o Obligacjach.

4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

4.3. Obligacje będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

5. CEL EMISJI

5.1. Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na finansowanie jego działalności, w tym głównie na realizację projektów budowlanych.

6. WALUTA OBLIGACJI

6.1. Obligacje będą emitowane w walucie złoty (PLN).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych.

7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest uzależniona od dnia, w którym zostanie złożony Zapis na Obligacje i w poszczególnych dniach przyjmowania zapisów wynosi:

Dzień złożenia Zapisu	Cena emisyjna jednej Obligacji
23-27 lutego 2024 r.	**978,00 zł**
28 lutego 2024 r.	**995,00 zł**
29 lutego 2024 r. – 05 marca 2024 r.	**1 000,00 zł**

8. WIELKOŚĆ EMISJI

8.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia:

Emitent proponuje do nabycia do 19 500 (słownie: dziewiętnaście tysięcy pięćset) Obligacji.

8.2. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia:

Emitent proponuje do nabycia Obligacje o maksymalnej łącznej wartości nominalnej do 19 500 00,00 (słownie: dziewiętnaście milionów pięćset tysięcy 00/100) zł.

8.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji:

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale Zarządu Emitenta w sprawie przydziału Obligacji.

9. DZIEŃ WARUNKOWEGO PRZYDZIAŁU, DZIEŃ EMISJI OBLIGACJI I PRZYDZIAŁ OBLIGACJI

9.1. Dzień Warunkowego Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji

9.1.1. Dniem Warunkowego Przydziału jest dzień 6 marca 2024 r.

9.1.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 8 marca 2024 r.

9.2. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:

9.2.1. opłacenia zapisów przez Inwestorów;

9.2.2. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt. 10.1 Warunków Emisji;

9.2.3. dostarczenia najpóźniej do Dnia Warunkowego Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki kopii (skanów) wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2.

10. PRÓG EMISJI

10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 10 000 (słownie: dziesięć tysięcy) Obligacji.

11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek.

11.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).

11.4. 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. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

11.5. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

11.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

Warunki Emisji Obligacji serii M spółki DL Invest Group PM S.A.

11.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

11.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

12. WYKUP OBLIGACJI

12.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata liczone od Dnia Warunkowego Przydziału Obligacji.

12.2. Dniem Wykupu jest dzień 6 marca 2027 r.

12.3. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

12.3.1. w przypadku wystąpienia któregokolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.1 - 13.2 Warunków Emisji skutkujących natychmiastowym wykupem Obligacji,

12.3.2. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 13.3 Warunków Emisji,

12.3.3. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 13.4 Warunków Emisji.

12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek.

12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

12.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

12.7. 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, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP

13.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach

13.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

13.1.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

13.2.1. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.

13.2.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

13.3.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

13.3.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

13.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Przypadki Naruszenia**"), każdy Obligatariusz może żądać Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza**"):

a) 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% (pięćdziesiąt procent) całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

b) 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.

c) 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.

d) 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% (trzy procent) 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.

e) Zadłużenie Finansowe

(i) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 3% (trzy procent) Skonsolidowanych Aktywów Grupy nie zostało spłacone w terminie, w którym stało się wymagalne, lub

(ii) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w wartości wskazanej w pkt. (i) powyżej, 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 stan wymagalności w terminie.

f) Zysk. Wypłata dywidendy.

(i) Z zastrzeżeniem pkt. (ii) poniżej, mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:

A. wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub

B. skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub

C. jakiekolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w lit. A - B powyżej.

(ii) Emitent jest uprawiony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt. (i) powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 30% (trzydzieści procent) skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

g) Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 0,65.

h) Saldo Pożyczek otrzymanych i udzielonych

Na Dzień Badania łączne Saldo Pożyczek Otrzymanych pomniejszone o Saldo Pożyczek Udzielonych będzie ujemne.

i) Obciążenie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie o skumulowanej wartości przekraczającej 10% (dziesięć

procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta.

j) 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% (jeden procent) 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 (trzydzieści) 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 negatywnego wyniku takiej wyceny, Emitent zobowiązany jest dokonać Wcześniejszego Wykupu w terminie 12 Dni Roboczych.

k) Niewypłacalność Emitenta

(i) Emitent stanie się niewypłacalny lub jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego; lub

(ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z częścią lub ogółem swoich wierzycieli; lub

(iii) Emitent, 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) Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub

(v) Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

l) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

(i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:

A. w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta w rozumieniu Prawa upadłościowego; 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 zainicjowanie 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.

(ii) Odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

(iii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w pkt (i) lit. A - B powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu Emitenta w tym zakresie;

(iv) 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;

(v) Z inicjatywny wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego.

m) <u>Zajęcie komornicze</u>

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.

n) <u>Rozwiązanie Emitenta</u>

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.

o) 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.

p) Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostanie usunięte w ciągu 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

q) Finansowanie rozwoju Grupy

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji lub zaciągnie jakiekolwiek inne zobowiązanie finansowe od podmiotu spoza Grupy Emitenta, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na rozwój Grupy Emitenta, przez co należy rozumieć działalność deweloperską, akwizycyjną i holdingową, która wpłynie na wzrost wartości aktywów trwałych Grupy Emitenta.

r) Bezwarunkowa *opcja put*

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu:

(i) pod warunkiem akceptacji przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub

(ii) pod warunkiem pozornym, lub

(iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu,

uznaje się za zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu. Powyższe nie dotyczy pozyskania finansowania rozwoju Grupy, o którym mowa w lit. q) powyżej.

s) Wcześniejszy wykup

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wykupi lub dokona nabycia w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich pozostających do wykupu obligacji

o terminie wykupu przypadającym przed dniem wykupu wykupywanych/ nabywanych w celu umorzenia obligacji.

t) Udzielenie pożyczek na rzecz podmiotów niepowiązanych

Z wyłączeniem pożyczek, o których mowa w lit. h) powyżej, 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.

u) Udzielenie poręczeń

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy.

v) 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.

w) Wartość zabezpieczenia

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt. 15.8.2.

x) 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 (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 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 .

y) Zmiana kontroli. Zmiany właścicielskie

Nastąpi jakakolwiek zmiana właścicielska wobec Emitenta według stanu na Dzień Warunkowego Przydziału, 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.

z) 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.

aa) 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.

18

bb) Nieustanowienie zabezpieczeń w terminie

Emitent przekroczył termin ustanowienia zabezpieczeń tj. w terminie przewidzianym w pkt. 15 Warunków Emisji nie doszło do wpisania Hipoteki w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 13.1 i 13.2 Warunków Emisji niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 13.3 Warunków Emisji, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.

13.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od poinformowania o jego wystąpieniu (z uwzględnieniem technicznych możliwości usunięcia tych skutków), w sposób, o którym mowa w pkt. 13.3.4, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także 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 żądań Wcześniejszego Wykupu.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

a) Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

b) Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia.

c) Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**").

d) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 13.3.4 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**");

e) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego);

Warunki Emisji Obligacji serii M spółki DL Invest Group PM S.A.

f) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:

i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem Wcześniejszego Wykupu,

ii. odpowiednią trwającą okoliczność określoną w pkt. 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;

g) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Wcześniejszego Wykupu;

h) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

13.4.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**"). W przypadku częściowego **Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta** Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu wielokrotnie.

13.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż 4. (czwarty) Dzień Płatności Odsetek.

13.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 12 (dwanaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:

a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

b) liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

13.4.4. W przypadku, gdy Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO$$

LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 13.4.3 powyżej;

WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

20

13.4.5. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie ze wzorem przedstawionym w pkt. 13.4.4 Warunków Emisji będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 13.4.3 Warunków Emisji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

13.4.6. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 13.4.5 Warunków Emisji, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

13.4.7. Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu oraz należną Kwotą Odsetek, nie przewidział dodatkowej premii z tego tytułu.

14. ODSETKI OD OBLIGACJI

14.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

14.1.1. Obligacje są oprocentowane. Wysokość Oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.

14.1.2. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej, z zastrzeżeniem, że Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 5,00 p.p. (pięć punktów i 00/100 procentowych). W pozostałych Okresach Odsetkowych do wyznaczenia poziomu Marży zastosowanie mają pkt. 14.1.3.-14.1.4. poniżej.

14.1.3. Wysokość Marży Podstawowej jest równa 4,00 p.p. (cztery i 00/100 punktów procentowych).

14.1.4. Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) wyznaczonego na podstawie ostatniego zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta oraz na podstawie stopnia zaawansowania procesu ustanowienia zabezpieczenia.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej.

Wskaźnik Zadłużenia Netto → / **Zdarzenie dot. ustanowienia ↓ Hipoteki**	**=<0,6** (0%)	**(0,6-0,65>** (+0,7%)	**>0,65** (+1,5%)
Złożono wniosek o wpis Hipoteki (+0,5%)	0,5%	1,2%	2,0%
Wpisano Hipotekę w dz. IV właściwej księgi wieczystej (0%)	0%	0,7%	1,5%

14.1.5. Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego i będzie miało zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej, o którym

mowa w pkt 14.1.4, oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Odsetek dla takiego Okresu Odsetkowego.

14.1.6. Stopą Bazową jest wskaźnik WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.

14.1.7. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

14.1.8. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

14.1.9. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

14.1.10. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;

b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;

f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo

h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

14.1.11. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt. 14.1.10 w kolejności od a) do h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości

ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Odsetek włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

14.1.12. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

(i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

(ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,

b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

(iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:

a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

c. mediana różnic jest ustalana:

1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;

2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

14.1.13. Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Odsetek.

14.1.14. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt. 18.1 Warunków Emisji informację o wyznaczonym Wskaźniku Alternatywnym oraz ustalonej Korekcie albo informację, że Korekta nie ma zastosowania.

14.1.15. Z zastrzeżeniem pkt 14.1.16, jeśli Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik O/N (wskaźnik jednodniowy *overnight*), Dzień Ustalenia Odsetek ulega odpowiedniemu przesunięciu, do czasu publikacji ostatniej wartości Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.

14.1.16. W przypadku gdy Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, wskazany zgodnie z punktem 14.1.10 a), na potrzeby obliczenia oprocentowania zgodnie z pkt 14.1.114.1.1, stosuje się zasady obliczania Stopy Bazowej wskazane poniżej:

W Dniu Ustalenia Odsetek Agent Kalkulacyjny obliczy Stopę Bazową według następującej formuły:

SB = [(Index_koniec/Indeks_start)-1] x [365]/D

gdzie:

SB oznacza skumulowaną wartość Stopy Bazowej z Dnia Ustalenia Odsetek,

Index_koniec oznacza wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Ustalenia Odsetek,

Index_start oznacza:

i. dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w Dniu Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego, a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego z dnia przypadającego na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji, a

ii. dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w dniu niebędącym Dniem Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Roboczego poprzedzającego Dzień Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego,

D oznacza liczbę dni pomiędzy Dniem Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego (włącznie) a Dniem Ustalenia Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia), a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego liczbę dni pomiędzy dniem przypadającym na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji (włącznie), a Dniem Ustalenia Odsetek dla pierwszego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia),

Wartość **SB** podlega zaokrągleniu do 6 (szóstego) miejsca po przecinku.

14.1.17. W przypadku, gdy Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia pkt 14.1.8 - 14.1.13 odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty.

14.1.18. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji, wyboru nowego Wskaźnika Alternatywnego lub stosowania Korekty.

14.1.19. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

14.1.20. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

14.1.21. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

Warunki Emisji Obligacji serii M spółki DL Invest Group PM S.A.

14.1.22. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

14.1.23. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

14.1.24. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane. Po Dniu Wcześniejszego Wykupu wykupione Obligacje nie są oprocentowane.

14.2. Naliczanie Odsetek

14.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

14.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych. Po Dniu Wcześniejszego Wykupu wykupione Obligacje nie są oprocentowane.

14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

14.3.1. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiekolwiek inne dodatkowe płatności.

14.3.2. Płatności Kwot Odsetek 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. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia w postaci Kwoty Odsetek jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

Warunki Emisji Obligacji serii M spółki DL Invest Group PM S.A.

14.4. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

14.4.1. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli poniżej:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	6 marca 2024 r.	04 czerwca 2024 r.	6 czerwca 2024 r.	92
2.	6 czerwca 2024 r.	04 września 2024 r.	6 września 2024 r.	92
3.	6 września 2024 r.	04 grudnia 2024 r.	6 grudnia 2024 r.	91
4.	6 grudnia 2024 r.	04 marca 2025 r.	6 marca 2025 r.	90
5.	6 marca 2025 r.	04 czerwca 2025 r.	6 czerwca 2025 r.	92
6.	6 czerwca 2025 r.	04 września 2025 r.	6 września 2025 r.	92
7.	6 września 2025 r.	04 grudnia 2025 r.	6 grudnia 2025 r.	91
8.	6 grudnia 2025 r.	04 marca 2026 r.	6 marca 2026 r.	90
9.	6 marca 2026 r.	03 czerwca 2026 r.	6 czerwca 2026 r.	92
10.	6 czerwca 2026 r.	03 września 2026 r.	6 września 2026 r.	92
11.	6 września 2026 r.	03 grudnia 2026 r.	6 grudnia 2026 r.	91
12.	6 grudnia 2026 r.	04 marca 2027 r.	6 marca 2027 r.	90

14.4.2. W przypadku Wcześniejszego Wykupu, Odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

14.5. Wysokość Kwoty Odsetek

14.5.1. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365$$

gdzie:

KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

n - oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

14.5.2. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.

14.5.3. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

Warunki Emisji Obligacji serii M spółki DL Invest Group PM S.A.

15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

15.1. W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone, przy czym Emitent podjął czynności w celu ustanowienia zabezpieczenia (Hipoteki), w tym w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 została wpisana (na drugim miejscu) hipoteka umowna na rzecz Administratora Hipoteki.

15.2. Rejestracja Obligacji w KDPW może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji rozumianych jako dokonanie odpowiednich wpisów w dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

15.3. Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł w dniu 11 grudnia 2023 r. umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy.

15.4. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i z docelowo (tj. do 30 czerwca 2025 r.) najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z obligacji emitowanych w ramach Programu, do kwoty 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro (suma hipoteki) tj. do kwoty nie niższej niż 120% maksymalnej wartości obligacji oferowanych w ramach Programu.

15.5. **Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 1 – Hipoteka 1**

15.5.1. Spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy z tytułu Obligacji) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i która to hipoteka docelowo zostanie wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 1**"). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 1 został przekazany Administratorowi Hipoteki.

15.5.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału, M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (a w razie zbycia Przedmiotu Hipoteki 1 – każdy nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 1) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 1 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii M, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1**"). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

Wypis aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostanie przekazany Administratorowi Hipoteki w ciągu 5 Dni Roboczych od złożenia tego oświadczenia.

15.5.3. Obciążenia istniejące na Przedmiocie Hipoteki 1

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 wpisana jest na prawie użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności hipoteka umowna do sumy 10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów 00/100 euro) na rzecz osoby fizycznej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnia 5 grudnia 2023 roku („**Istniejąca hipoteka na Nieruchomości 1**").

W dniu 30 stycznia 2024 r. spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach skierowała wniosek wieczystoksięgowy o wykreślenie Istniejącej hipoteki na Nieruchomości 1 posiadając zgodę wierzyciela hipotecznego na jej wykreślenie.

W dniu 30 stycznia 2024 r. na żądanie M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach za pośrednictwem systemu teleinformatycznego złożony został wniosek wieczystoksięgowy do Sądu Rejonowego w Gliwicach o dokonanie wpisu Hipoteki 1, co potwierdzone zostało odpowiednią wzmianką w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

15.5.4. Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 1

Hipoteka 1 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 30 czerwca 2025 r. Przez ustanowienie Hipoteki 1 rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

15.5.5. Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 1

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 1 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (Avison Young, w imieniu i na rzecz którego działali Monika Bronicka MRICS (Rzeczoznawca Majątkowy 4454), Marta Marat (Rzeczoznawca Majątkowy 7428) oraz Dariusz Kraszewski (Rzeczoznawca Majątkowy 6116)) wycenił Przedmiot Hipoteki 1 na kwotę 32 261 000,00 (trzydzieści dwa miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy 00/100) zł. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym Nieruchomości gruntowej zabudowanej w Gliwicach" z dnia 23 października 2023 r., której skrót stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji („**Skrót Wyceny 1**"). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 1 zostanie sprzedany po tej cenie.

15.6. **Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 2 – Hipoteka 2**

15.6.1. DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 2 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy serii M) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji hipoteka, o której mowa w zdaniu poprzednim została wpisana na drugim miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2. Hipoteka ta

docelowo zostanie wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 2**"). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 2 został przekazany Administratorowi Hipoteki.

15.6.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału, DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 2 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii M w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji serii M, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii M, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2**"). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. Wypis aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie przekazany Administratorowi Hipoteki w ciągu 5 Dni Roboczych od złożenia tego oświadczenia.

15.6.3. Obciążenia istniejące na Nieruchomości 2

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 wpisana jest na pierwszym miejscu hipoteka umowna do sumy 10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów 00/100 euro) na rzecz osoby fizycznej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnia 05 grudnia 2023 roku („**Istniejąca hipoteka na Nieruchomości 2**").

W dniu 30 stycznia 2024 r. spółka DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach skierowała wniosek wieczystoksięgowy o wykreślenie Istniejącej hipoteki na Nieruchomości 2 posiadając zgodę wierzyciela hipotecznego na jej wykreślenie.

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 na rzecz Administratora Hipoteki została wpisana hipoteka umowna (na drugim miejscu), która po wykreśleniu Istniejącej hipoteki na Nieruchomości 2 będzie stanowiła Hipotekę 2..

15.6.4. Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 2

Hipoteka 2 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 w terminie do 30 czerwca 2025 r. Przez ustanowienie zabezpieczenia rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2.

15.6.5. Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 2

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 2 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje

zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (mgr inż. Magdalenę Padzik-Majrowską (Rzeczoznawca Majątkowy 4620)) wycenił Przedmiot Hipoteki 2 na kwotę 11 800 000,00 zł (jedenaście milionów osiemset tysięcy złotych 00/100). Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym określającym wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, działka ew. 8327/1, KW nr CZ1Z/00046211/8, położonej w Siewierzu, gmina Siewierz, powiat będziński" z dnia 20 lipca 2023 r. której skrót stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji („**Skrót Wyceny 2**"). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 2 zostanie sprzedany po tej cenie.

15.7. Opis sposobu zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki

15.7.1. W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w miarę możliwości w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

15.7.2. W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Hipoteki przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.

15.7.3. Zaspokojenie roszczeń z Przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

15.7.4. Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

15.7.5. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

a. Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b. Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d. inne wierzytelności.

Kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach Programu zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a)-d) powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej dane obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

15.7.6. W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Hipoteki w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Administrator Hipoteki zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

15.8. Cykliczna weryfikacja wyceny wartości Przedmiotu Hipoteki

15.8.1. Do dnia wykupu wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Emitent zobowiązany jest do przedkładania Firmie Inwestycyjnej cyklicznej wyceny Przedmiotu Hipoteki w formie operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez NS, nie rzadziej jednak niż raz na 12 miesięcy, nie później niż w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego („**Cykliczna Wycena**"), przy czym pierwsza Cykliczna Wycena powinna być przedłożona Firmie Inwestycyjnej nie później niż w dniu 31 grudnia 2024 r.

15.8.2. Jeżeli według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku („**Dzień Weryfikacji**") łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie wyższa niż 80% wartości Przedmiotu Hipoteki określonej w operacie (operatach) szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji („**Wskaźnik LTV**"), Emitent dokona w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji:

i. Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby obligacji wyemitowanych w ramach Programu, aby łączna wartość obligacji pozostających do wykupu po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie maksymalnie 80%, lub

ii. spowoduje ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego innej nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka Uzupełniająca**"), w taki sposób, aby łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu była nie wyższa niż 80% łącznej wartości Przedmiotu Hipoteki i wartości przedmiotu Hipoteki Uzupełniającej określonych w operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji.

Do wyznaczenia Wskaźnika LTV dla obligacji emitowanych w EUR przyjmuje się ich równowartość wyrażoną w złotych przeliczoną wg średniego kursu NBP z Dnia Weryfikacji.

15.8.3. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV będzie niższy niż 80%, na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wydania w terminie nie dłuższym niż 3 Dni Robocze zgody na wykreślenie hipoteki obciążającej Przedmiot Hipoteki lub jego wydzieloną część albo zgody na bezciężarowe odłączenie części Przedmiotu Hipoteki z aktualnej księgi wieczystej pod warunkiem, że po zwolnieniu takiej części zabezpieczenia obligacji wyemitowanych w ramach Programu poziom Wskaźnika LTV wyznaczony w oparciu o wartość Przedmiotu Hipoteki pozostającej zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie nie wyższy niż 80%.

15.9. W celu sprawniejszego dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, Emitent w terminie do Dnia Warunkowego Przydziału ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się obowiązkowi zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii M tj. do kwoty 29 250 000,00 zł (dwadzieścia dziewięć milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki, który będzie działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

16. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

16.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

16.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

17.1. Stosownie do obowiązujących przepisów, Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz w przyszłości zgodnie z obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych w terminach tam określonych. W terminach właściwych dla publikacji Sprawozdań Finansowych dotyczących Emitenta, Emitent publikować będzie również właściwe Sprawozdania Finansowe dotyczące Grupy Emitenta. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub w przyszłości Regulacjami Catalyst – w terminach tam wskazanych.

17.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż w terminie 45 dni od ostatniego dnia kwartału kalendarzowego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt. 13.3.3. Warunków Emisji za okres danego kwartału kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**").

17.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie

Inwestycyjnej pełniącej funkcję Agenta Dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

18. ZAWIADOMIENIA

18.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje Catalyst, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym.

18.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

19. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

19.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Zapis przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków prawnych złożonego Zapisu w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

19.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Hipoteki jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora Hipoteki, w tym w szczególności złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Hipoteki przez Emitenta Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.

19.3. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

19.4. Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

20. PRZEDAWNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

20.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

21. OPODATKOWANIE

21.1. Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta z zakresu podatków.

22. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

22.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

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 Kwoty Odsetek oraz Kwoty Wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

23.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Hipoteki działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta.

23.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Hipoteki nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

23.4. 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. ZAŁĄCZNIKI

24.1. Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.

24.2. Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1 - Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;

Załącznik nr 2 - Skrót Wyceny 1.

Załącznik nr 3 - Skrót Wyceny 2.

Katowice, dnia 29 lutego 2024 r.

W imieniu **DL Invest Group PM S.A.** (Emitent)

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Wirginia Leszczyńska

Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Tomasz Brodzki

Stanowisko: Wiceprezes Zarządu ds. realizacji inwestycji

34

Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii M spółki DL Invest Group PM S.A.

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do Obligacji serii M wyemitowanych przez DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii M wraz z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 23 lutego 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („**Obligacje**").

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
   a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**"); albo
   b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt. 13.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić Obligatariuszy występujących z tym żądaniem do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadectwa Depozytowego.
3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu

bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Pospolitej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadectwo Depozytowe. Świadectwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**") Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
   a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
   b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:

a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;

b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek zarządu Emitenta nie stawi się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii M spółki DL Invest Group PM S.A.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
   a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
   b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
   c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
   d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;

zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**".

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
   a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
   b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji lub zabezpieczenia;
   c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
   a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
   c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
      i. łączną liczbę głosów ważnych,
      ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
      iii. liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
   d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Hipoteki mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik nr 2 - Warunki Emisji Obligacji serii M spółki DL Invest Group PM S.A.

SKRÓT WYCENY 1

AVISON YOUNG

Operat szacunkowy

Wyciąg z operatu szacunkowego

Klient	M Projekt Gliwice Sp. z o.o. (Klient)
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowana w Gliwicach, przy ul. Piwnej. Powierzchnia zabudowy budynku wieży ciśnień wynosi 41 mkw. Przedmiotową Nieruchomość stanowią działki o numerach ewidencyjnych 303, 306, 307, 308, z obrębu 0021 Centrum. Łączna powierzchnia działek wynosi 31 073 mkw. Przedmiotowa Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr GL1G/00091486/1.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa wieczystego użytkowania gruntu.
Cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności kredytowej.
Przeznaczenie nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznaczonego symbolami: – U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw., – MW/U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw., – KDD – tereny dróg dojazdowych, – ZP – tereny zieleni urządzonej.
Zgodność z przepisami prawa	Operat szacunkowy przygotowano zgodnie z polskimi przepisami prawa, w szczególności z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 (Dz. U. z 2023 r. poz. 344). Posiłkowano się krajowymi standardami wyceny oraz międzynarodowymi standardami wyceny RICS oraz standardami IVSC.
Podejście do wyceny	• Podejście porównawcze, metoda porównywania parami – oszacowanie wartości rynkowej gruntu.
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 • EUR dla wartości rynkowej nieruchomości, według średniego kursu wymiany walut NBP z dnia 17.10.2023 = 4,4389 EUR/PLN
Data wyceny	17.10.2023
Data sporządzenia operatu szacunkowego	23.10.2023
Inspekcja nieruchomości	Inspekcja nieruchomości została przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego Dariusza Karaszewskiego, numer uprawnień 6116, w dniu 17.10.2023.

Gliwice, ul. Piwna

Strona | 2

40

Załącznik nr 2 - Warunki Emisji Obligacji serii M spółki DL Invest Group PM S.A.

AVISON YOUNG

Operat szacunkowy

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; • przeznaczenie nieruchomości; • powierzchnię gruntu; • stan prawny, funkcjonalny i techniczny nieruchomości; • informację odnośnie zanieczyszczeń gleby.
Założenia specjalne	Dla określenia wartości rynkowej 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 rynkowa nieruchomości *w przeliczeniu wg kursu wymiany walut z dnia wyceny 4,4389 EUR/PLN*	32 261 000 PLN Słownie: trzydzieści dwa miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych i 03/100 netto/mkw. gruntu **7 268 000 EUR** Słownie: siedem milionów dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy euro. 234 EUR/mkw. gruntu
Autorzy opracowania	W imieniu i na rzecz Avison Young przygotowane przez: Monika Bronicka MRICS Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 4454 Marta Marat Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 7428 Dariusz Karaszewski Rzeczoznawca Majątkowy, nr uprawnień 6116

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 23.10.2023 i powinien być czytany łącznie z nim.

Gliwice, ul. Piwna

Strona | 3

41

Załącznik nr 3 - Warunki Emisji Obligacji serii M spółki DL Invest Group PM S.A.

SKRÓT WYCENY 2

Nieruchomość gruntowa niezabudowana
Siewierz, dz. 8327/1, KW CZ1Z/00046211/8 2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Siewierzu, działka ewidencyjna nr 8327/1, arkusz mapy 43 o powierzchni 5,2950 ha, powiat będziński, gmina Siewierz, ujawnionej w księdze wieczystej KW nr CZ1Z/00046211/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zawierciu, Wydział V Ksiąg Wieczystych. Zakres wyceny obejmuje prawo własności w/w nieruchomości.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej w/w działki ewidencyjnej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy
Oszacowana wartość rynkowa działki nr 1620/33	**11 800 000 zł** SŁOWNIE: JEDENAŚCIE MILIONÓW OSIEMSET TYSIĘCY ZŁOTYCH
Data sporządzenia operatu szacunkowego	20.07.2023r.
Autor operatu	mgr inż. Magdalena Padzik-Majrowska
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

Gliwice, lipiec 2023r.

42

Aneks Nr 1

z dnia 29 lutego 2024 r.

(„Aneks Nr 1")

do WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII M

SPÓŁKI POD FIRMĄ DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA

z dnia 23 lutego 2024 r.

(„Warunki Emisji")

Terminy pisane wielką literą w Aneksie Nr 1 mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji serii M DL Invest Group PM S.A. z dnia 23 lutego 2024 r.

1. Na podstawie pkt 19.1. Warunków Emisji Obligacji Emitent podjął decyzję o jednostronnej zmianie Warunków Emisji w następującym zakresie:

- **Zmienia się punkt 7.2. Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

„7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest uzależniona od dnia, w którym zostanie złożony Zapis na Obligacje i w poszczególnych dniach przyjmowania zapisów wynosi:

Dzień złożenia Zapisu	**Cena emisyjna jednej Obligacji**
23-27 lutego 2024 r.	**978,00 zł**
28 lutego 2024 r.	**995,00 zł**
29 lutego 2024 r.	**1 000,00 zł**

Jest:

„7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest uzależniona od dnia, w którym zostanie złożony Zapis na Obligacje i w poszczególnych dniach przyjmowania zapisów wynosi:

Dzień złożenia Zapisu	**Cena emisyjna jednej Obligacji**
23-27 lutego 2024 r.	**978,00 zł**
28 lutego 2024 r.	**995,00 zł**
29 lutego 2024 r. – 05 marca 2024 r.	**1 000,00 zł**

- **Zmienia się punkty 9.1.1. - 9.1.2. Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

„9.1.1. Dniem Warunkowego Przydziału jest dzień 1 marca 2024 r.

9.1.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 4 marca 2024 r."

Jest:

„9.1.1. Dniem Warunkowego Przydziału jest dzień 6 marca 2024 r.

9.1.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 8 marca 2024 r."

- **Zmienia się punkty 12.2. Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

„12.2. Dniem Wykupu jest dzień 1 marca 2027 r."

Jest:

„12.2. Dniem Wykupu jest dzień 6 marca 2027 r."

- **Zmienia się punkty 14.4.1. Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

„14.4.1. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli poniżej:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	1 marca 2024 r.	29 maja 2024 r.	1 czerwca 2024 r.	92
2.	1 czerwca 2024 r.	29 sierpnia 2024 r.	1 września 2024 r.	92
3.	1 września 2024 r.	28 listopada 2024 r.	1 grudnia 2024 r.	91
4.	1 grudnia 2024 r.	27 lutego 2025 r.	1 marca 2025 r.	90
5.	1 marca 2025 r.	29 maja 2025 r.	1 czerwca 2025 r.	92
6.	1 czerwca 2025 r.	28 sierpnia 2025 r.	1 września 2025 r.	92
7.	1 września 2025 r.	27 listopada 2025 r.	1 grudnia 2025 r.	91
8.	1 grudnia 2025 r.	26 lutego 2026 r.	1 marca 2026 r.	90
9.	1 marca 2026 r.	28 maja 2026 r.	1 czerwca 2026 r.	92
10.	1 czerwca 2026 r.	28 sierpnia 2026 r.	1 września 2026 r.	92
11.	1 września 2026 r.	27 listopada 2026 r.	1 grudnia 2026 r.	91
12.	1 grudnia 2026 r.	25 lutego 2027 r.	1 marca 2027 r.	90

Jest:

„14.4.1. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli poniżej:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	6 marca 2024 r.	04 czerwca 2024 r.	6 czerwca 2024 r.	92
2.	6 czerwca 2024 r.	04 września 2024 r.	6 września 2024 r.	92
3.	6 września 2024 r.	04 grudnia 2024 r.	6 grudnia 2024 r.	91
4.	6 grudnia 2024 r.	04 marca 2025 r.	6 marca 2025 r.	90
5.	6 marca 2025 r.	04 czerwca 2025 r.	6 czerwca 2025 r.	92
6.	6 czerwca 2025 r.	04 września 2025 r.	6 września 2025 r.	92
7.	6 września 2025 r.	04 grudnia 2025 r.	6 grudnia 2025 r.	91
8.	6 grudnia 2025 r.	04 marca 2026 r.	6 marca 2026 r.	90
9.	6 marca 2026 r.	03 czerwca 2026 r.	6 czerwca 2026 r.	92
10.	6 czerwca 2026 r.	03 września 2026 r.	6 września 2026 r.	92
11.	6 września 2026 r.	03 grudnia 2026 r.	6 grudnia 2026 r.	91
12.	6 grudnia 2026 r.	04 marca 2027 r.	6 marca 2027 r.	90

2. Pozostałe postanowienia Warunków Emisji pozostają bez zmian.
3. Tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji serii M uwzględniający wprowadzone zmiany stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Aneksu Nr 1.
4. Niniejszy Aneks Nr 1 wchodzi w życie w dniu podjęcia.

Katowice, dnia 29 lutego 2024 r.

W imieniu **DL Invest Group PM S.A.** (Emitent)

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez Wirginia Leszczyńska 29.02.2024 16:58:42 +01'00'

Podpis: _____
Imię i nazwisko: Wirginia Leszczyńska
Stanowisko: Prezes Zarządu

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez Tomasz Brodzki 29.02.2024 17:00:47 +01'00'

Podpis: _____
Imię i nazwisko: Tomasz Brodzki
Stanowisko: Wiceprezes Zarządu ds. realizacji inwestycji

8.7 Warunki Emisji Obligacji serii P

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII P

SPÓŁKI POD FIRMĄ

DL INVEST GROUP PM S.A.

Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

(„WARUNKI EMISJI")

KATOWICE, 18 czerwca 2024 r.

ZMIENIONE ANEKSEM NR 1 Z DNIA 24 CZERWCA 2024 R.

Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:

1.1.1. „**Administrator Hipoteki**" oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, pełniącego na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji;

1.1.2. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**" oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

1.1.3. "**Agent Dokumentacyjny**" oznacza podmiot, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, do którego - w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach - przekazywane są dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest Firma Inwestycyjna;

1.1.4. „**Agent Emisji**" oznacza Firmę Inwestycyjną pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie;

1.1.5. „**Agent Kalkulacyjny**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);

1.1.6. „**Agent Płatniczy**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w komunikacji pomiędzy KDPW oraz Emitentem w zakresie związanym z obsługą wypłat świadczeń z Obligacji, a także w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);

1.1.7. „**Alternatywny System Obrotu**" lub „**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;

1.1.8. „**Audytor**" oznacza którykolwiek z poniższych podmiotów lub ich następców prawnych: Jones Lang LaSalle, CBRE, Cushman & Wakefield, Knight Frank, EY, Deloitte, KPMG, PwC, Projnorm, Emmerson Evaluation, Estim Consulting, Estimus Consulting Nieruchomości, Grant Thornton, Mazars Polska, BDO, TPA Poland, Polska Grupa Audytorska, Eudeco;

1.1.9. „**Brak Zezwolenia WIBOR**" oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;

1.1.10. „**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;

1.1.11. „**Dzień Badania**" oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;

1.1.12. „**Dzień Emisji**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt 9.1.2 Warunków Emisji;

1.1.13. „**Dzień Płatności**" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

1.1.14. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.1.15. „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;

1.1.16. „**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (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, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

1.1.17. „**Dzień Ustalenia Odsetek**" oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

1.1.18. „**Dzień Warunkowego Przydziału**" oznacza dzień, w którym Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji po spełnieniu się warunków zgodnie z pkt. 9.2 Warunków Emisji, wskazany w pkt. 9.1.1 Warunków Emisji; Dzień Warunkowego Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;

1.1.19. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;

1.1.20. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.4 Warunków Emisji;

1.1.21. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.3 Warunków Emisji;

1.1.22. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień wskazany w 12.2 Warunków Emisji;

1.1.23. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" ma znaczenie nadane w pkt. 13.3.6 lit. d) Warunków Emisji;

1.1.24. „**Emitent**" lub „**Spółka**" 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, REGON: 241020540, NIP: 6252381542, o kapitale zakładowym (wpłaconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100.000.000,00 złotych;

1.1.25. „**EUR**" lub „**euro**" oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;

1.1.26. „**Ewidencja**" oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;

1.1.27. „**Firma Inwestycyjna**" lub „**NS**" oznacza Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie jako firmę inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;

1.1.28. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

1.1.29. „**Grupa Emitenta**" lub „**Grupa**" oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;

1.1.30. "**Hipoteka**" oznacza łącznie Hipotekę 1 i Hipotekę 2;

1.1.31. „**Inwestor**" oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;

1.1.32. „**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;

1.1.33. „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;

1.1.34. „**Kodeks postępowania cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

1.1.35. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

1.1.36. „**Kontrahent Centralny**" oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW_CCP S.A.;

1.1.37. „**Korekta**" oznacza określone zgodnie z pkt. 14.1.12 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

1.1.38. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji;

1.1.39. „**Kwota Wykupu**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

1.1.40. „**Marża**" oznacza wartość procentową określoną w pkt. 14.1.2 Warunków Emisji, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.41. „**Memorandum Informacyjne**" oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 38b ust. 1 w zw. z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie;

1.1.42. „**MSSF**" oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;

1.1.43. „**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowaną w Gliwicach, przy ul. Piwnej, na działkach ewidencyjnych nr 303, 306, 307 i 308, z obrębu 0021 Centrum, o łącznej powierzchni 3,1073 ha, dla której Sąd Rejonowy (VIII Wydział Ksiąg Wieczystych) w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr GL1G/00091486/1;

1.1.44. „**Nieruchomość 2**" oznacza nieruchomość gruntową zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 8327/1 (arkusz mapy 43) w powiecie będzińskim, gminie Siewierz, o powierzchni 5,2950 ha, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr CZ1Z/00046211/8;

1.1.45. „**Obligacje**" lub **„Obligacje serii P"** oznacza instrumenty finansowe (papiery wartościowe) emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2 Warunków Emisji;

1.1.46. „**Obligatariusz**" oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku dematerializacji Obligacji w KDPW – oznacza posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot uprawniony z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;

1.1.47. „**Odsetki**" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji;

1.1.48. „**Oferta**" oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;

1.1.49. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

1.1.50. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

1.1.51. „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) za który płatne będą Odsetki od Obligacji oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);

1.1.52. „**Oprocentowanie**" oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;

1.1.53. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**" oznacza oświadczenie Emitenta złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.9 Warunków Emisji;

1.1.54. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1"** oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.5.2 Warunków Emisji;

1.1.55. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2"** oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.6.2 Warunków Emisji;

1.1.56. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt. 17.2 Warunków Emisji;

1.1.57. „**PLN**", „**zł**" lub „**złoty**" oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;

1.1.58. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

1.1.59. „**Podmiot Wyznaczający**" oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Administratora Wskaźników Referencyjnych

lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

1.1.60. „**Podmiot Zależny**" oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;

1.1.61. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**" oznacza działalność gospodarczą polegającą na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, kupnie i sprzedaży 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;

1.1.62. „**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;

1.1.63. „**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;

1.1.64. „**Program**" oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, ustanowiony Uchwałą Programową, o której mowa w pkt. 3.1.c) Warunków Emisji;

1.1.65. „**Przedmiot Hipoteki**" oznacza łącznie Przedmiot Hipoteki 1 i Przedmiot Hipoteki 2;

1.1.66. „**Przedmiot Hipoteki 1**" oznacza prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości 1;

1.1.67. „**Przedmiot Hipoteki 2**" oznacza prawo własności Nieruchomości 2;

1.1.68. „**Rachunek Obligacji**" oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.1.69. „**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.70. „**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.1.71. „**Regulacje Catalyst**" oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

1.1.72. „**Regulacje KDPW**" oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;

1.1.73. „**Regulamin ASO**" oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 21 sierpnia 2023 r. z późniejszymi zmianami);

1.1.74. „**Regulamin KDPW**" oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 1 stycznia 2024 r. z późniejszymi zmianami);

1.1.75. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**" oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

1.1.76. „**Rozporządzenie 2017/1129**" 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;

1.1.77. „**Saldo Pożyczek Otrzymanych**" oznacza saldo pożyczek otrzymanych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta od Pana Dominika Leszczyńskiego (będącego na dzień sporządzenia Warunków Emisji Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta) 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;

1.1.78. „**Saldo Pożyczek Udzielonych**" oznacza saldo pożyczek udzielonych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta dla Pana Dominika Leszczyńskiego (będącego na dzień sporządzenia Warunków Emisji Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta) lub dla podmiotów kontrolowanych przez Pana 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;

1.1.79. **„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;

1.1.80. „**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;

1.1.81. „**Skorygowane Skonsolidowane Aktywa Netto**" oznacza sumę aktywów, pomniejszoną o (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty, (ii) wartość firmy oraz (iii) Saldo Pożyczek Udzielonych, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.82. „**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 (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz (ii) Saldo Pożyczek Otrzymanych, wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.83. „**Sprawozdania 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;

1.1.84. „**Statut**" oznacza statut Spółki;

1.1.85. „**Stopa Bazowa**" oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 14.1.6. Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.86. „**Strona Internetowa Emitenta**" oznacza stronę internetową pod adresem „dlinvest.pl" lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;

Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

1.1.87. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 1 stycznia 2024 r. z późniejszymi zmianami);

1.1.88. „**Świadectwo Depozytowe**" oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

1.1.89. „**Ustawa AML**" oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;

1.1.90. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

1.1.91. „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

1.1.92. „**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;

1.1.93. „**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

1.1.94. „**Warunki Emisji**" oznaczają niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

1.1.95. „**Wcześniejszy Wykup**" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 13 Warunków Emisji;

1.1.96. „**WIBOR**" oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR", a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

1.1.97. „**WIRON**" oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;

1.1.98. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**" oznacza stosunek Skorygowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Aktywów Netto obliczany na dany Dzień Badania, testowany w interwałach półrocznych;

1.1.99. „**Zarząd**" oznacza zarząd Emitenta;

1.1.100. **Zadłużenie Finansowe"** oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu, udzielone przez podmiot spoza Grupy Emitenta;

1.1.101. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:

1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt. 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane im znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;

1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;

1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, 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. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie.

2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.

2.4. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

2.5. Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem możliwości egzekwowania tych wierzytelności również z zabezpieczenia (Przedmiotu Hipoteki).

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z:

a) Ustawą o Obligacjach;

b) Uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji;

c) Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023) („**Uchwała Programowa NWZ**"),

d) Uchwałą Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („**Uchwała Programowa**"),

e) Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia **Emitenta** nr 2 z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P przez Spółkę („**Uchwała Emisyjna NWZ**"),

f) Uchwałą Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P zaktualizowaną uchwałą Zarządu nr 1 z dnia 24 czerwca 2024 r. („**Uchwała Emisyjna**").

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

3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, na podstawie:

i. art. 1 ust. 4 lit. lit. a) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji skierowanej do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129,

ii. art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji skierowanej do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129.

3.4. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 Ustawy o Obligacjach.

4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

4.3. Obligacje będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

5. CEL EMISJI

5.1. Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na finansowanie jego działalności, w tym głównie na realizację projektów budowlanych.

6. WALUTA OBLIGACJI

6.1. Obligacje będą emitowane w walucie złoty (PLN).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych.

7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa wartości nominalnej jednej Obligacji i wynosi 1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych.

8. WIELKOŚĆ EMISJI

8.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia:

Emitent proponuje do nabycia do 9 250 (słownie: dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) Obligacji.

8.2. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia:

Emitent proponuje do nabycia Obligacje o maksymalnej łącznej wartości nominalnej do 9 250 00,00 (słownie: dziewięć milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł.

8.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji:

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale Zarządu Emitenta w sprawie przydziału Obligacji.

Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

9. DZIEŃ WARUNKOWEGO PRZYDZIAŁU, DZIEŃ EMISJI OBLIGACJI I PRZYDZIAŁ OBLIGACJI

9.1. Dzień Warunkowego Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji

9.1.1. Planowanym Dniem Warunkowego Przydziału jest dzień 9 lipca 2024 r.

9.1.2. Planowanym Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 11 lipca 2024 r.

9.2. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:

9.2.1. opłacenia zapisów na Obligacje przez Inwestorów;

9.2.2. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt. 10.1 Warunków Emisji;

9.2.3. dostarczenia najpóźniej do Dnia Warunkowego Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki kopii (skanów) wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2.

10. PRÓG EMISJI

10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5 000 (słownie: pięć tysięcy) Obligacji.

11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek.

11.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).

11.4. 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. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

11.5. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

11.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

11.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

11.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

12. WYKUP OBLIGACJI

12.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata liczone od Dnia Warunkowego Przydziału Obligacji.

12.2. Dniem Wykupu jest dzień 9 lipca 2027 r.

12.3. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

12.3.1. w przypadku wystąpienia któregokolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.1 - 13.2 Warunków Emisji skutkujących natychmiastowym wykupem Obligacji,

12.3.2. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 13.3 Warunków Emisji,

12.3.3. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 13.4 Warunków Emisji.

12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek.

12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

12.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

12.7. 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, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP

13.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach

13.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

13.1.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

13.2.1. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.

13.2.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

13.3.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

13.3.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

13.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Przypadki Naruszenia**"), każdy Obligatariusz może żądać Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza**"):

a) 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% (pięćdziesiąt procent) całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

b) 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.

c) 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.

d) 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% (trzy procent) 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.

e) Zadłużenie Finansowe

(i) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 3% (trzy procent) Skonsolidowanych Aktywów Grupy nie zostało spłacone w terminie, w którym stało się wymagalne, lub

(ii) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w wartości wskazanej w pkt. (i) powyżej, 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 stan wymagalności w terminie.

f) Zysk. Wypłata dywidendy.

(i) Z zastrzeżeniem pkt. (ii) poniżej, miało miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:

A. wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub

B. skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub

C. jakiekolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w lit. A - B powyżej.

(ii) Emitent jest uprawiony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt. (i) powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 30% (trzydzieści procent) skonsolidowanego zysku netto Grupy Emitenta za poprzedni rok obrotowy.

g) Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 0,65.

h) Saldo Pożyczek otrzymanych i udzielonych

Na Dzień Badania łączne Saldo Pożyczek Otrzymanych pomniejszone o Saldo Pożyczek Udzielonych będzie ujemne.

i) Obciążenie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie o skumulowanej wartości przekraczającej 10% (dziesięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta.

j) Transakcja rażąco niekorzystna

Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nienależącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 1% (jeden procent) 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 (trzydzieści) 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 negatywnego wyniku takiej wyceny, Emitent zobowiązany jest dokonać Wcześniejszego Wykupu w terminie 12 Dni Roboczych od dnia sporządzenia wyceny przez Audytora.

k) Niewypłacalność Emitenta

(i) Emitent stanie się niewypłacalny lub jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego; lub

(ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z częścią lub ogółem swoich wierzycieli; lub

(iii) Emitent, 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) Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub

(v) Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

l) Postepowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

(i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:

A. w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta w rozumieniu Prawa upadłościowego; 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 zainicjowanie 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.

(ii) Odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

(iii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w pkt (i) lit. A - B powyżej lub podjęcie czynności, o których mowa w pkt (i) lit. C bez uprzedniego podjęcia uchwały organu Emitenta w tym zakresie;

(iv) 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;

(v) Z inicjatywny wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego.

m) <u>Zajęcie komornicze</u>

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.

n) 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 Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

o) Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostanie usunięte w ciągu 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

p) Finansowanie rozwoju Grupy

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji lub zaciągnie jakiekolwiek inne zobowiązanie finansowe od podmiotu spoza Grupy Emitenta, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na refinansowanie istniejących zobowiązań finansowych, o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu lub na rozwój Grupy Emitenta, przez co należy rozumieć działalność deweloperską, akwizycyjną i holdingową, która wpłynie na wzrost wartości aktywów trwałych Grupy Emitenta.

q) Bezwarunkowa *opcja put*

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu:

(i) pod warunkiem akceptacji przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub

(ii) pod warunkiem pozornym, lub

(iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu,

uznaje się za zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu. Powyższe nie dotyczy pozyskania finansowania rozwoju Grupy, o którym mowa w lit. p) powyżej.

r) Wcześniejszy wykup

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wykupi lub dokona nabycia w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji

o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich nieumorzonych Obligacji.

s) Udzielenie pożyczek na rzecz podmiotów niepowiązanych

Z wyłączeniem pożyczek, o których mowa w lit. h) powyżej, 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.

t) Udzielenie poręczeń

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy.

u) 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.

v) Wartość zabezpieczenia

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt. 15.8.2.

w) 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 (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 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.

x) Zmiana kontroli. Zmiany właścicielskie

Nastąpi jakakolwiek zmiana właścicielska wobec Emitenta według stanu na Dzień Warunkowego Przydziału, 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) lub Pan Dominik Leszczyński zachowa kontrolę nad Emitentem w rozumieniu MSSF 10.

y) 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.

z) 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.

Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

aa) Nieustanowienie zabezpieczeń w terminie

Emitent przekroczył termin ustanowienia zabezpieczeń tj. w terminie przewidzianym w pkt. 15 Warunków Emisji nie doszło do wpisania Hipoteki w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 13.1 i 13.2 Warunków Emisji niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 13.3 Warunków Emisji, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.

13.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od poinformowania o jego wystąpieniu (z uwzględnieniem technicznych możliwości usunięcia tych skutków), w sposób, o którym mowa w pkt. 13.3.4, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także 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 żądań Wcześniejszego Wykupu.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

a) Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

b) Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia.

c) Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**").

d) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 13.3.4 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**");

e) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego);

Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

f) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:

i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem Wcześniejszego Wykupu,

ii. odpowiednią trwającą okoliczność określoną w pkt. 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;

g) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Wcześniejszego Wykupu;

h) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

13.4.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**"). W przypadku częściowego **Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta** Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu wielokrotnie.

13.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być tylko i wyłącznie dzień wskazany jako Dzień Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż 4. (czwarty) Dzień Płatności Odsetek.

13.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 12 (dwanaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:

a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

b) liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

13.4.4. W przypadku, gdy Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO$$

LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 13.4.3 powyżej;

WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

13.4.5. W przypadku, gdy łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie ze wzorem przedstawionym w pkt. 13.4.4 Warunków Emisji będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 13.4.3 Warunków Emisji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

13.4.6. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 13.4.5 Warunków Emisji, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

13.4.7. Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, poza Kwotą Wykupu oraz należną Kwotą Odsetek, nie przysługuje jakakolwiek dodatkowa premia.

14. ODSETKI OD OBLIGACJI

14.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

14.1.1. Obligacje są oprocentowane. Wysokość Oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.

14.1.2. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej, z zastrzeżeniem, że Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 4,50 p.p. (cztery i 50/100 punktów procentowych). W pozostałych Okresach Odsetkowych do wyznaczenia poziomu Marży zastosowanie mają pkt. 14.1.3.-14.1.4. poniżej.

14.1.3. Wysokość Marży Podstawowej jest równa 4,00 p.p. (cztery i 00/100 punktów procentowych).

14.1.4. Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) wyznaczonego na podstawie ostatniego zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta oraz na podstawie stopnia zaawansowania procesu ustanowienia zabezpieczenia.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej.

Wskaźnik Zadłużenia Netto → / **Zdarzenie dot. ustanowienia ↓ Hipoteki**	**=<0,6** (0%)	**(0,6-0,65>** (+0,7%)	**>0,65** (+1,5%)
Złożono wniosek o wpis Hipoteki (+0,5%)	0,5%	1,2%	2,0%
Wpisano Hipotekę w dz. IV właściwej księgi wieczystej (0%)	0%	0,7%	1,5%

14.1.5. Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego i będzie miało zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej, o którym mowa w pkt

14.1.4, oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Odsetek dla takiego Okresu Odsetkowego.

14.1.6. Stopą Bazową jest wskaźnik WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.

14.1.7. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Odsetek.

14.1.8. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

14.1.9. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Odsetek, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

14.1.10. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, jeżeli został on rekomendowany lub wskazany do stosowania zamiast WIBOR przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;

f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo

h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

14.1.11. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt. 14.1.10 w kolejności od a) do h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Odsetek włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

14.1.12. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

(i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

(ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,

b. Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

(iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:

a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

c. mediana różnic jest ustalana:

1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;

2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

14.1.13. Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Odsetek.

14.1.14. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt. 18.1 Warunków Emisji informację o wyznaczonym Wskaźniku Alternatywnym oraz ustalonej Korekcie albo informację, że Korekta nie ma zastosowania.

14.1.15. Z zastrzeżeniem pkt 14.1.16, jeśli Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik O/N (wskaźnik jednodniowy *overnight*), Dzień Ustalenia Odsetek ulega odpowiedniemu przesunięciu, do czasu publikacji ostatniej wartości Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.

Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

14.1.16. W przypadku gdy Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, wskazany zgodnie z punktem 14.1.10 a), na potrzeby obliczenia oprocentowania zgodnie z pkt 14.1.1, stosuje się zasady obliczania Stopy Bazowej wskazane poniżej:

W Dniu Ustalenia Odsetek Agent Kalkulacyjny obliczy Stopę Bazową według następującej formuły:

SB = [(Index_koniec/Indeks_start)-1] x [365]/D

gdzie:

SB oznacza skumulowaną wartość Stopy Bazowej z Dnia Ustalenia Odsetek,

Index_koniec oznacza wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Ustalenia Odsetek,

Index_start oznacza:

i. dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w Dniu Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego, a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego z dnia przypadającego na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji, a

ii. dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w dniu niebędącym Dniem Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Roboczego poprzedzającego Dzień Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego,

D oznacza liczbę dni pomiędzy Dniem Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego (włącznie) a Dniem Ustalenia Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia), a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego liczbę dni pomiędzy dniem przypadającym na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji (włącznie), a Dniem Ustalenia Odsetek dla pierwszego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia),

Wartość **SB** podlega zaokrągleniu do 6 (szóstego) miejsca po przecinku.

14.1.17. W przypadku, gdy Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty.

14.1.18. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji, wyboru nowego Wskaźnika Alternatywnego lub stosowania Korekty.

14.1.19. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

14.1.20. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

14.1.21. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

14.1.22. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

14.1.23. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

14.2. Naliczanie Odsetek

14.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

14.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane. W przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych. Po Dniu Wcześniejszego Wykupu wykupione Obligacje nie są oprocentowane.

14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

14.3.1. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiekolwiek inne dodatkowe płatności.

14.3.2. Płatności Kwot Odsetek 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. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia w postaci Kwoty Odsetek jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

25

Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

14.4. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

14.4.1. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli poniżej:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	9 lipca 2024 r.	7 października 2024 r.	9 października 2024 r.	92
2.	9 października 2024 r.	7 stycznia 2025 r.	9 stycznia 2025 r.	92
3.	9 stycznia 2025 r.	7 kwietnia 2025 r.	9 kwietnia 2025 r.	90
4.	9 kwietnia 2025 r.	7 lipca 2025 r.	9 lipca 2025 r.	91
5.	9 lipca 2025 r.	7 października 2025 r.	9 października 2025 r.	92
6.	9 października 2025 r.	7 stycznia 2026 r.	9 stycznia 2026 r.	92
7.	9 stycznia 2026 r.	7 kwietnia 2026 r.	9 kwietnia 2026 r.	90
8.	9 kwietnia 2026 r.	7 lipca 2026 r.	9 lipca 2026 r.	91
9.	9 lipca 2026 r.	7 października 2026 r.	9 października 2026 r.	92
10.	9 października 2026 r.	7 stycznia 2027 r.	9 stycznia 2027 r.	92
11.	9 stycznia 2027 r.	7 kwietnia 2027 r.	9 kwietnia 2027 r.	90
12.	9 kwietnia 2027 r.	7 lipca 2027 r.	9 lipca 2027 r.	91

14.4.2. W przypadku Wcześniejszego Wykupu, Odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

14.5. Wysokość Kwoty Odsetek

14.5.1. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365$$

gdzie:

KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

n - oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

14.5.2. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.

14.5.3. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

15.1. Na dzień rozpoczęcia emisji Obligacji, Emitent podjął czynności w celu ustanowienia zabezpieczenia (Hipoteki), w tym w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 została wpisana (na pierwszym miejscu) hipoteka umowna na rzecz Administratora Hipoteki (Hipoteka 2), natomiast w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 hipoteka umowna na rzecz Administratora Hipoteki została wpisana na drugim miejscu. Po rozpoczęciu emisji Obligacji doszło do wykreślenia hipoteki umownej wpisanej na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1, w związku z czym hipoteka umowna na rzecz Administratora Hipoteki została przeniesiona na pierwsze miejsce hipoteczne i tym samym doszło do ustanowienia Hipoteki, tj. ustanowienia łącznie Hipoteki 1 i Hipoteki 2.

15.2. Rejestracja Obligacji w KDPW nastąpi po ustanowieniu wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.

15.3. Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł w dniu 11 grudnia 2023 r. umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy.

15.4. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i z docelowo (tj. do 30 czerwca 2025 r.) najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z obligacji emitowanych w ramach Programu, do kwoty 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro (suma hipoteki) tj. do kwoty nie niższej niż 120% maksymalnej wartości obligacji oferowanych w ramach Programu.

15.5. **Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 1 – Hipoteka 1**

15.5.1. Spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy z tytułu Obligacji) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i która to hipoteka została wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 1**"). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 1 został przekazany Administratorowi Hipoteki.

15.5.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału, M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (a w razie zbycia Przedmiotu Hipoteki 1 – każdy nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 1) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 1 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii P, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1**"). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 klauzuli wykonalności.

Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. Wypis aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostanie przekazany Administratorowi Hipoteki w ciągu 5 Dni Roboczych od złożenia tego oświadczenia.

15.5.3. Obciążenia istniejące na Przedmiocie Hipoteki 1

Na dzień sporządzenie Aneksu nr 1 do Warunków Emisji, wniosek o wykreślenie hipoteki umownej do sumy 10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów 00/100 euro) na rzecz osoby fizycznej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnia 5 grudnia 2023 roku („**Istniejąca hipoteka na Nieruchomości 1**") ustanowionej w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 na prawie użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności został już rozpoznany i wyżej wskazane obciążenie hipoteczne zostało wykreślone.

Obecnie, w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 wpisana jest na pierwszym miejscu jedynie Hipoteka 1.

15.5.4. Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 1

Na dzień sporządzenia Aneksu nr 1 do Warunków Emisji, Hipoteka 1 została ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym, w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

15.5.5. Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 1

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 1 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (Avison Young, w imieniu i na rzecz którego działali Monika Bronicka MRICS (Rzeczoznawca Majątkowy 4454), Marta Marat (Rzeczoznawca Majątkowy 7428) oraz Dariusz Kraszewski (Rzeczoznawca Majątkowy 6116)) wycenił Przedmiot Hipoteki 1 na kwotę 32 261 000,00 (trzydzieści dwa miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy 00/100) zł. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym Nieruchomości gruntowej zabudowanej w Gliwicach" z dnia 23 października 2023 r., której skrót stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji („**Skrót Wyceny 1**"). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 1 zostanie sprzedany po tej cenie.

Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

15.6. **Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 2 – Hipoteka 2**

15.6.1. DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 2 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy z tytułu Obligacji) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji hipoteka, o której mowa w zdaniu poprzednim została wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 2**"). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 2 został przekazany Administratorowi Hipoteki.

15.6.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału, DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 2 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii P w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji serii P, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii P, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2**"). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. Wypis aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie przekazany Administratorowi Hipoteki w ciągu 5 Dni Roboczych od złożenia tego oświadczenia.

15.6.3. Obciążenia na Nieruchomości 2

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 wpisana jest jedynie Hipoteka 2.

15.6.4. Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 2

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 2 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (mgr inż. Magdalenę Padzik-Majrowską (Rzeczoznawca Majątkowy 4620)) wycenił Przedmiot Hipoteki 2 na kwotę 11 800 000,00 zł (jedenaście milionów osiemset tysięcy złotych 00/100). Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym określającym wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, działka ew. 8327/1, KW nr CZ1Z/00046211/8, położonej w Siewierzu, gmina Siewierz, powiat będziński" z dnia 20 lipca 2023 r., której skrót stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji („**Skrót Wyceny 2**"). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 2 zostanie sprzedany po tej cenie.

Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

15.7. Opis sposobu zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki

15.7.1. W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w miarę możliwości w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

15.7.2. W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Hipoteki przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.

15.7.3. Zaspokojenie roszczeń z Przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

15.7.4. Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

15.7.5. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

a. Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b. Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d. inne wierzytelności.

Kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach Programu zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a)-d) powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej dane obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

15.7.6. W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Hipoteki w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Administrator Hipoteki zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

15.8. Cykliczna weryfikacja wyceny wartości Przedmiotu Hipoteki

15.8.1. Do dnia wykupu wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Emitent zobowiązany jest do przedkładania Firmie Inwestycyjnej cyklicznej wyceny Przedmiotu Hipoteki w formie operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez NS, nie rzadziej jednak niż raz na 12 miesięcy, nie później niż w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego („**Cykliczna Wycena**"), przy czym pierwsza Cykliczna Wycena powinna być przedłożona Firmie Inwestycyjnej nie później niż w dniu 31 grudnia 2024 r.

15.8.2. Jeżeli według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku („**Dzień Weryfikacji**") łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie wyższa niż 80% wartości Przedmiotu Hipoteki określonej w operacie (operatach) szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji („**Wskaźnik LTV**"), Emitent dokona w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji:

i. Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby obligacji wyemitowanych w ramach Programu, aby łączna wartość obligacji pozostających do wykupu po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie maksymalnie 80%, lub

ii. spowoduje ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego innej nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka Uzupełniająca**"), w taki sposób, aby łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu była nie wyższa niż 80% łącznej wartości Przedmiotu Hipoteki i wartości przedmiotu Hipoteki Uzupełniającej określonych w operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji.

Do wyznaczenia Wskaźnika LTV dla obligacji emitowanych w EUR przyjmuje się ich równowartość wyrażoną w złotych przeliczoną wg średniego kursu NBP z Dnia Weryfikacji.

15.8.3. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV będzie niższy niż 80%, na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wydania w terminie nie dłuższym niż 3 Dni Robocze zgody na wykreślenie hipoteki obciążającej Przedmiot Hipoteki lub jego wydzieloną część albo zgody na bezciężarowe odłączenie części Przedmiotu Hipoteki z aktualnej księgi wieczystej pod warunkiem, że po zwolnieniu takiej części zabezpieczenia obligacji wyemitowanych w ramach Programu poziom Wskaźnika LTV wyznaczony w oparciu o wartość Przedmiotu Hipoteki pozostającej zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie nie wyższy niż 80%.

15.9. W celu sprawniejszego dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, Emitent w terminie do Dnia Warunkowego Przydziału ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się obowiązkowi zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii P tj. do kwoty 13 875 000,00 zł (trzynaście milionów osiemset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100) w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki, który będzie działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

16. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

16.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

16.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

17.1. Stosownie do obowiązujących przepisów, Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz w przyszłości zgodnie z obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych w terminach tam określonych. W terminach właściwych dla publikacji Sprawozdań Finansowych dotyczących Emitenta, Emitent publikować będzie również właściwe Sprawozdania Finansowe dotyczące Grupy Emitenta. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub w przyszłości Regulacjami Catalyst – w terminach tam wskazanych.

17.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż w terminie 45 dni od ostatniego dnia kwartału kalendarzowego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt. 13.3.3 Warunków Emisji za okres danego kwartału kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**").

17.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję Agenta Dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

18. ZAWIADOMIENIA

18.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje Catalyst, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym.

18.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

19. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

19.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia o zmianie Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

19.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Hipoteki jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora Hipoteki, w tym w szczególności złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Hipoteki przez Emitenta Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.

19.3. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

19.4. Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

20. PRZEDAWNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

20.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

21. OPODATKOWANIE

21.1. Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta z zakresu podatków.

22. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

22.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

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 Kwoty Odsetek oraz Kwoty Wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

23.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Hipoteki działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta.

23.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Hipoteki nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

23.4. 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. ZAŁĄCZNIKI

24.1. Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.

24.2. Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1 - Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;

Załącznik nr 2 - Skrót Wyceny 1.

Załącznik nr 3 - Skrót Wyceny 2.

Katowice, dnia 18 czerwca 2024 r.

W imieniu **DL Invest Group PM S.A.** (Emitent)

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

ENIGMA

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Wirginia Leszczyńska

Stanowisko: Prezes Zarządu

ENIGMA

Podpis: _

Imię i nazwisko: Tomasz Brodzki

Stanowisko: Wiceprezes Zarządu ds. realizacji inwestycji

34

Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do Obligacji serii P wyemitowanych przez DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach na podstawie Uchwały Emisyjnej NWZ i Uchwały Emisyjnej.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („**Obligacje**").

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
   a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**"); albo
   b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt. 13.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić Obligatariuszy występujących z tym żądaniem do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadectwa Depozytowego.
3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu

bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Pospolitej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadectwo Depozytowe. Świadectwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**") Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
   a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
   b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:

a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;

b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek zarządu Emitenta nie stawi się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
   a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
   b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
   c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
   d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;

zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**".

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
   a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
   b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji lub zabezpieczenia;
   c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
   a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
   c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
      i. łączną liczbę głosów ważnych,
      ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
      iii. liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
   d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Hipoteki mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik nr 2 - Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

SKRÓT WYCENY 1

AVISON YOUNG

Operat szacunkowy

Wyciąg z operatu szacunkowego

Klient	M Projekt Gliwice Sp. z o.o. (Klient)
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowana w Gliwicach, przy ul. Piwnej. Powierzchnia zabudowy budynku wieży ciśnień wynosi 41 mkw. Przedmiotową Nieruchomość stanowią działki o numerach ewidencyjnych 303, 306, 307, 308, z obrębu 0021 Centrum. Łączna powierzchnia działek wynosi 31 073 mkw. Przedmiotowa Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr GL1G/00091486/1.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa wieczystego użytkowania gruntu.
Cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności kredytowej.
Przeznaczenie nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznaczonego symbolami: – U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw., – MW/U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw., – KDD – tereny dróg dojazdowych, – ZP – tereny zieleni urządzonej.
Zgodność z przepisami prawa	Operat szacunkowy przygotowano zgodnie z polskimi przepisami prawa, w szczególności z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 (Dz. U. z 2023 r. poz. 344). Posiłkowano się krajowymi standardami wyceny oraz międzynarodowymi standardami wyceny RICS oraz standardami IVSC.
Podejście do wyceny	• Podejście porównawcze, metoda porównywania parami – oszacowanie wartości rynkowej gruntu.
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 • EUR dla wartości rynkowej nieruchomości, według średniego kursu wymiany walut NBP z dnia 17.10.2023 = 4,4389 EUR/PLN
Data wyceny	17.10.2023
Data sporządzenia operatu szacunkowego	23.10.2023
Inspekcja nieruchomości	Inspekcja nieruchomości została przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego Dariusza Karaszewskiego, numer uprawnień 6116, w dniu 17.10.2023.

Gliwice, ul. Piwna

Strona | 2

40

Załącznik nr 2 - Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

AVISON YOUNG

Operat szacunkowy

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; • przeznaczenie nieruchomości; • powierzchnię gruntu; • stan prawny, funkcjonalny i techniczny nieruchomości; • informację odnośnie zanieczyszczeń gleby.
Założenia specjalne	Dla określenia wartości rynkowej 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 rynkowa nieruchomości *w przeliczeniu wg kursu wymiany walut z dnia wyceny 4,4389 EUR/PLN*	32 261 000 PLN Słownie: trzydzieści dwa miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych i 03/100 netto/mkw. gruntu **7 268 000 EUR** Słownie: siedem milionów dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy euro. 234 EUR/mkw. gruntu
Autorzy opracowania	W imieniu i na rzecz Avison Young przygotowane przez: Monika Bronicka MRICS Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 4454 Marta Marat Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 7428 Dariusz Karaszewski Rzeczoznawca Majątkowy, nr uprawnień 6116

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 23.10.2023 i powinien być czytany łącznie z nim.

Gliwice, ul. Piwna

Strona | 3

41

Załącznik nr 3 - Warunki Emisji Obligacji serii P spółki DL Invest Group PM S.A.

SKRÓT WYCENY 2

Nieruchomość gruntowa niezabudowana
Siewierz, dz. 8327/1, KW CZ1Z/00046211/8 2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Siewierzu, działka ewidencyjna nr 8327/1, arkusz mapy 43 o powierzchni 5,2950 ha, powiat będziński, gmina Siewierz, ujawnionej w księdze wieczystej KW nr CZ1Z/00046211/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zawierciu, Wydział V Ksiąg Wieczystych. Zakres wyceny obejmuje prawo własności w/w nieruchomości.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej w/w działki ewidencyjnej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy
Oszacowana wartość rynkowa działki nr 1620/33	**11 800 000 zł** SŁOWNIE: JEDENAŚCIE MILIONÓW OSIEMSET TYSIĘCY ZŁOTYCH
Data sporządzenia operatu szacunkowego	20.07.2023r.
Autor operatu	mgr inż. Magdalena Padzik-Majrowska
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

Gliwice, lipiec 2023r.

42

Aneks Nr 1

z dnia 24 czerwca 2024 r.

(„Aneks Nr 1")

do WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P

SPÓŁKI POD FIRMĄ DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA

z dnia 18 czerwca 2024 r.

(„Warunki Emisji")

Terminy pisane wielką literą w Aneksie Nr 1 mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji serii P DL Invest Group PM S.A. z dnia 18 czerwca 2024 r.

1. Na podstawie pkt 19.1. Warunków Emisji Obligacji Emitent podjął decyzję o jednostronnej zmianie Warunków Emisji w następującym zakresie:

– **Zmienia się punkt 3.1 lit. f) Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z:

*f) Uchwałą Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P („**Uchwała Emisyjna**").*

Jest:

3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z:

*f) Uchwałą Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P zaktualizowaną uchwałą Zarządu nr 1 z dnia 24 czerwca 2024 r. („**Uchwała Emisyjna**").*

– **Zmienia się punkt 15.1. Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

15.1 Na dzień rozpoczęcia emisji Obligacji, Emitent podjął czynności w celu ustanowienia zabezpieczenia (Hipoteki), w tym w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 została wpisana (na pierwszym miejscu) hipoteka umowna na rzecz Administratora Hipoteki, natomiast w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 hipoteka umowna na rzecz Administratora Hipoteki została wpisana na drugim miejscu.

Jest:

15.1 Na dzień rozpoczęcia emisji Obligacji, Emitent podjął czynności w celu ustanowienia zabezpieczenia (Hipoteki), w tym w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 została wpisana (na pierwszym miejscu) hipoteka umowna na rzecz Administratora Hipoteki (Hipoteka 2), natomiast w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 hipoteka umowna na rzecz Administratora Hipoteki została wpisana na drugim miejscu. Po rozpoczęciu emisji Obligacji doszło do wykreślenia hipoteki umownej wpisanej na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1, w związku z czym hipoteka umowna na rzecz Administratora Hipoteki została przeniesiona na pierwsze miejsce hipoteczne i tym samym doszło do ustanowienia Hipoteki, tj. ustanowienia łącznie Hipoteki 1 i Hipoteki 2.

Zmienia się punkt 15.2. Warunków Emisji w następujący sposób:

Było:

15.2 Rejestracja Obligacji w KDPW może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazone poniżej.

Jest:

15.2 Rejestracja Obligacji w KDPW nastąpi po ustanowieniu wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.

– **Zmienia się punkt 15.5.1. Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

*15.5.1 Spółko M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy z tytułu Obligacji) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i która to hipoteka docelowo zostanie wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 1**"). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 1 został przekazany Administratorowi Hipoteki. Hipoteka 1 została wpisana na dzień sporządzenia Warunków Emisji na drugim miejscu hipotecznym w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.*

Jest:

*15.5.1 Spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy z tytułu Obligacji) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i która to hipoteka została wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 1**"). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 1 został przekazany Administratorowi Hipoteki.*

Zmienia się punkt 15.5.3. Warunków Emisji w następujący sposób:

Było:

15.5.3. Obciążenia istniejące na Przedmiocie Hipoteki 1

*Na dzień sporządzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 wpisana jest na prawie użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności hipoteka umowna do sumy 10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów 00/100 euro) na rzecz osoby fizycznej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnia 5 grudnia 2023 roku („**Istniejąca hipoteka na Nieruchomości 1**").*

W dniu 30 stycznia 2024 r. spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach skierowała wniosek wieczystoksięgowy o wykreślenie Istniejącej hipoteki na Nieruchomości 1 posiadając zgodę wierzyciela hipotecznego na jej wykreślenie.

W dniu 30 stycznia 2024 r. na żądanie M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach za pośrednictwem systemu teleinformatycznego złożony został wniosek wieczystoksięgowy do Sądu Rejonowego w Gliwicach o dokonanie wpisu Hipoteki 1, co potwierdzone zostało odpowiednią wzmianką w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

Do dnia sporządzenia Warunków Emisji wniosek o wykreślenie Istniejącej hipoteki na Nieruchomości 1 nie został rozpoznany przez Sąd Rejonowy w Gliwicach.

Jest:

15.5.3. Obciążenia istniejące na Przedmiocie Hipoteki 1

*Na dzień sporządzenie Aneksu nr 1 do Warunków Emisji, wniosek o wykreślenie hipoteki umownej do sumy 10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów 00/100 euro) na rzecz osoby fizycznej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnio 5 grudnia 2023 roku („**Istniejąca hipoteka na Nieruchomości 1**") ustanowionej w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 na prawie użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności został już rozpoznany i wyżej wskazane obciążenie hipoteczne zostało wykreślone.*

Obecnie, w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 wpisana jest na pierwszym miejscu jedynie Hipoteka 1.

- **Zmienia się punkt 15.5.4. Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

15.5.4. Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 1

Hipoteka 1 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 30 czerwca 2025 r. Przez ustanowienie Hipoteki 1 rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

Jest:

15.5.4. Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 1

Na dzień sporządzenia Aneksu nr 1 do Warunków Emisji, Hipoteka 1 została ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym, w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

2. Na podstawie pkt 19.3. Warunków Emisji Obligacji Emitent wprowadza zmianę do Warunków Emisji w następującym zakresie:

– **Zmienia się punkt 1.1.54. „Oświadczenie o Poddaniu Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1" Warunków Emisji w następujący sposób:**

Było:

1.1.54. ***„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1"*** *oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.9 Warunków Emisji;*

Jest:

1.1.54. ***„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1"*** *oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.5.2 Warunków Emisji;*

3. Pozostałe postanowienia Warunków Emisji pozostają bez zmian.
4. Tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji serii P uwzględniający wprowadzone zmiany stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Aneksu Nr 1.
5. Niniejszy Aneks Nr 1 wchodzi w życie w dniu podjęcia.

Katowice, dnia 24 czerwca 2024 r.

W imieniu **DL Invest Group PM S.A.** (Emitent)

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Podpis: _____
Imię i nazwisko: Wirginia Leszczyńska
Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpis: _____
Imię i nazwisko: Tomasz Brodzki
Stanowisko: Wiceprezes Zarządu ds. realizacji inwestycji

8.8 Zabezpieczenie Obligacji – Umowa Hipoteki

Hipoteka 1

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 **4888/2024**

AKT NOTARIALNY

Dnia trzydziestego stycznia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (30-01-2024 r.) w **Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, przed prowadzącym tę kancelarię notariuszem w Katowicach Tomaszem **Zapart**, stawiła się: ----------

pani Wirginia Olimpia **Leszczyńska**, PESEL [redacted] według oświadczenia zamieszkała pod adresem: [redacted], używająca imienia Wirginia, obywatelka Polski, urodzona w Polsce, legitymująca się polskim dowodem osobistym o serii i numerze [redacted] z terminem ważności do dnia 28 sierpnia 2029r., która oświadcza, że w niniejszym akcie notarialnym działa w imieniu i na rzecz spółki **M PROJEKT GLIWICE 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: 0000889476, zgodnie z informacją z dnia 30 stycznia 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 388425776 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 5472223721, zwanej dalej **Spółką**, 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, a na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem notarialnym została wyrażona zgoda w uchwale podjętej przez Zgromadzenie Wspólników tej spółki. ----------

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

§ 1.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach zapewnia, że na dzień zawarcia niniejszej umowy w księdze wieczystej nr **GL1G/00091486/1** (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta osiemdziesiąt sześć łamane przez jeden) **Sądu Rejonowego w Gliwicach** wpisano: ----------

1) **prawo użytkowania wieczystego** do dnia 05 grudnia 2089r. działek gruntu stanowiących własność Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Gliwice wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, położonych w Gliwicach, gminie Gliwice Miasto, województwie śląskim, obrębie ewidencyjnym 0021, Centrum, stanowiących działki oznaczone numerami 303 (trzysta trzy), 306 (trzysta sześć), 307 (trzysta siedem), 308 (trzysta osiem), o obszarze całej nieruchomości 3,1073 ha (trzy hektary i jeden tysiąc siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe), o sposobie korzystania oznaczonym jako Bp – zurbanizowane tereny zabudowane, zabudowanych budynkiem i urządzaniami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, zwanych dalej łącznie **Nieruchomością**, wpisane jest na rzecz **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, REGON 388425776, KRS: 0000889476 – w całości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 09 lipca 2021r., sporządzonej przez Wojciecha Małachowskiego, notariusza w Gliwicach, za numerem Rep. A 7164/2021, protokołu prostującego z dnia 20 lipca 2021r., sporządzonego przez Wojciecha Małachowskiego, notariusza w Gliwicach, za numerem Rep. A 7368/2021 oraz informacji odpowiadająca odpisowi pełnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16 maja 2022r.,----------
2) w dziale I-Sp księgi wieczystej widnieją wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, a to cztery nieodpłatne służebności gruntowe, nieograniczone w czasie, polegające na prawie przechodu i przejazdu oraz na prawie lokalizacji infrastruktury i przeprowadzania sieci i przyłączy mediów, ----------
3) w dziale III księgi wieczystej widnieje wpis dotyczący użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, a to ograniczone prawo rzeczowe o treści: „służebność gruntowa po działce nr 301 objętej niniejszą księgą wieczystą o przebiegu przedstawionym kolorem czerwonym na mapie załączonej do aktu notarialnego - umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności z dnia

06.12.2010r., Rep.A nr 6530/2010 sporządzonego przed notariuszem Krzysztofem Dykaczem w kancelarii notarialnej w Gliwicach karta akt 2-3 kw.nr GL1G/00118278/6, polegająca na prawie dostępu do ścian budynku posadowionego w granicy działek nr 296 i nr 301 oraz działek nr 296 i 300, w celu dokonywania jego napraw, konserwacji oraz remontów na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 297 objętej kw.nr GL1G/00118278/6 i działki nr 296 objętej kw.nr GL1G/00053840/3", gdzie jako nieruchomości współobciążone wskazano GL1G/00142534/6 i GL1G/00153572/4, a jako nieruchomości władnące GL1G/00142534/6, GL1G/00153572/4, GL1G/00118278/6 i GL1G/00053840/3,----------

4) w dziale IV księgi wieczystej wpisano na prawie użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności **hipotekę umowną** do sumy **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) na rzecz [redacted] PESEL [redacted] na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnia 05 grudnia 2023 roku, przy czym Stawająca oświadcza, że wniosek o wykreślenie tej hipoteki wraz ze zgodą wierzyciela hipotecznego został przesłany do Sądu, na dowód czego okazuje kopię złożonego wniosku wraz ze zgodą wierzyciela hipotecznego na wykreślenie hipoteki oraz potwierdzenie nadania tych dokumentów listem poleconym na adres Sądu Rejonowego w Gliwicach, 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 30 stycznia 2024r. ----------

2. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że:----------

1) reprezentowana przez nią Spółka prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości nabyła na podstawie umowy powołanej w księdze wieczystej,----------
2) stan prawny Nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i do chwili obecnej nie uległ zmianie, ---
3) Nieruchomość jest wolna od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie stanowi zabezpieczenia dla zobowiązań Spółki, nie prowadzi się z niej egzekucji oraz nie istnieją żadne decyzje administracyjne czy orzeczenia sądowe odnoszące się do Nieruchomości,----------

4) do dokonania niniejszej czynności wymagana jest uchwała Zarządu Spółki, uchwała Zarządu **DL Invest Group PM S.A.** („**Emitenta**"), a także uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki, oraz uchwała Rady Nadzorczej Emitenta, które niniejszym okazuje. ----------

§ 2.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że zgodnie z: ----------

1) Uchwałą Rady Nadzorczej spółki **DL Invest Group PM Spółki Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji („**Emitent**", „**Program**", „**Obligacje**"), ----------
2) Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------
3) Uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------
4) Uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K. ----------

Emitent planuje wyemitować w jednej lub wielu seriach, Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN. W ramach pierwszej emisji w ramach Programu tj. emisji Obligacji serii K, Emitent zaoferował łącznie **20000** (dwadzieścia tysięcy) Obligacji imiennych serii K o wartości nominalnej **1.000,00 zł** (jeden tysiąc złotych) każda, na łączną kwotę **20.000.000,00 zł** (dwadzieścia milionów złotych), („**Obligacje serii K**"). ----------

2. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że w celu zabezpieczenia roszczeń przysługujących wierzycielom z tytułu wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji serii K w stosunku do Emitenta, Spółka zamierza udzielić zabezpieczenia w formie hipoteki na Nieruchomości opisanej w §1 powyżej. ----------

§ 3.

Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że dniu 11 grudnia 2023 r. Emitent zawarł z Wojciechem **Pfadt**, PESEL: [redacted] umowę ustanowienia administratora hipoteki w rozumieniu 31 ust. 4 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2244 – tj. ze zm. („**Ustawa o Obligacjach**"), z której wynika, że: ----------

1) Wojciech **Pfadt** („**Administrator Hipoteki**") został powołany na administratora hipoteki, któremu Emitent powierzył administrowanie hipoteką jako przedmiotem zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy („**Obligatariusze**") z Obligacji, a Administrator Hipoteki powyższe zobowiązanie na siebie przyjął;----------
2) Administrator Hipoteki będzie wykonywać prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. ------

§ 4.

Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że zgodnie z treścią art. 31 Ustawy o Obligacjach ustanawia na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr **GL1G/00091486/1** na rzecz Administratora Hipoteki to jest Wojciecha **Pfadt**, syna [redacted], PESEL: [redacted] zamieszkałego pod adresem: [redacted], wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, ustanowionego na podstawie umowy o ustanowieniu administratora hipoteki z dnia 11 grudnia 2023 r., hipotekę do kwoty **12.000.000,00 EUR** (dwanaście milionów euro) zabezpieczającą wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta – spółki **DL Invest Group PM Spółkę Akcyjną** z siedzibą w Katowicach, z tytułu danej serii Obligacji wyemitowanych na podstawie Programu, w tym Obligacji serii K, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji, co obejmuje zwłaszcza roszczenia o przyznane koszty postępowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Stawająca informuje również, że: ----------

1) Program został ustanowiony na podstawie:----------
   a) Uchwały Rady Nadzorczej spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji; ----------
   b) Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------
   c) Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------
2) Emisja Obligacji serii K została przeprowadzona na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K,----------

3) Pozostałe serie Obligacji zostaną przeprowadzone na podstawie uchwał Zarządu Emitenta w sprawie emisji Obligacji danej serii,----------
4) Wartość nominalna proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii K 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji, ----------
5) Maksymalna liczba proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii K - 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych); w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji,----------
6) Warunki wypłaty oprocentowania: zgodnie z warunkami emisji Obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu. W przypadku Obligacji serii K: z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału. Oprocentowanie zmienne, płatności za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. Miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------
7) Termin wykupu Obligacji: dla Obligacji serii K: 27 grudnia 2026 r., dla pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu: zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji,----------
8) Miejsce wykupu Obligacji: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------
9) Sposób wykupu Obligacji: poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty wykupu oraz kwoty odsetek, ----
10) Administrator Hipoteki: Wojciech **Pfadt** syn [redacted], PESEL: [redacted], zamieszkały pod adresem: [redacted]----------

§ 5.

1. Wobec złożenia dokumentowanego niniejszym aktem oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE 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 w Gliwicach** obejmującego żądanie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr **GL1G/00091486/1 wpisu hipoteki umownej** do sumy **12.000.000,00 EUR** na rzecz na rzecz Administratora Hipoteki to jest Wojciecha **Pfadt**, syna [redacted] PESEL: [redacted] wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, ustanowionego na podstawie umowy o ustanowieniu administratora hipoteki z dnia 11 grudnia 2023

r., hipotekę do kwoty **12.000.000,00 EUR** (dwanaście milionów euro) tytułem zabezpieczenia: wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji) Obligatariuszy wynikających z Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji serii K wyemitowanych przez **DL Invest Group PM Spółkę Akcyjną** z siedzibą w Katowicach, a ponadto że: ----------

1) Program został ustanowiony na podstawie:----------
   a) Uchwały Rady Nadzorczej spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji; ----------
   b) Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------
   c) Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------
2) Emisja Obligacji serii K została przeprowadzona na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K,----------
3) Pozostałe serie Obligacji zostaną przeprowadzone na podstawie uchwał Zarządu Emitenta w sprawie emisji Obligacji danej serii,----------
4) Wartość nominalna proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii K 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji, ----------
5) Maksymalna liczba proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii K - 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych); w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji,----------
6) Warunki wypłaty oprocentowania: zgodnie z warunkami emisji Obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu. W przypadku Obligacji serii K: z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału. Oprocentowanie zmienne, płatności za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. Miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------

7) Termin wykupu Obligacji: dla Obligacji serii K: 27 grudnia 2026 r., dla pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu: zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji,----------
8) Miejsce wykupu Obligacji: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------
9) Sposób wykupu Obligacji: poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty wykupu oraz kwoty odsetek, ----
10) Administrator Hipoteki: Wojciech **Pfadt** syn [redacted], PESEL: [redacted], zamieszkały pod adresem: [redacted] [redacted]----------

– 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) **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, dla której Wirginia **Leszczyńska** jako adres do doręczeń sądowych, związanych z wpisem do księgi wieczystej, na podstawie niniejszej umowy, podaje: 40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54 —
2) Wojciech **Pfadt**, adres: [redacted] ----------

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.----------

§ 6.

Stawająca oświadcza, że koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego ponosi spółka **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach. ----------

§ 7.

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać również **Administratorowi Hipoteki**. ----------

§ 8.

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). ----------

§ 9.

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**
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 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 2.000,00zł, w wysokości: --- **460,00 zł**

razem 2.684,00 zł

(dwa tysiące sześćset 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 stawającego i notariusza. ----------

REPERTORIUM "A" NUMER **4890/2024**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału.--------

Wypis wydano: spółce **M PROJEKT GLIWICE Spółka 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 ---------- **54,00zł**

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 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 54,00 zł, w wysokości ---------- **12,42zł**

razem 66,42 zł

(sześćdziesiąt sześć złotych i czterdzieści dwa grosze). ----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310, w dniu trzydziestego stycznia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (30-01-2024 r.). ----------

Tomasz Zapart

NOTARIUSZ

Hipoteka 2

KANCELARIA NOTARIALNA
Tomasz Zapart
NOTARIUSZ
40-004 Katowice, Al. Korfantego 2/310
NIP: 6292090727
Tel. 32 202 50 15, kom. 797 289 227

WYPIS

1

Repertorium "A" nr 2 4884 /2024

AKT NOTARIALNY

Dnia szesnastego sierpnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (16-08-2024 r.) w **Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, przed prowadzącym tę kancelarię notariuszem w Katowicach Tomaszem **Zapart**, stawiła się: ----------

pani Wirginia Olimpia **Leszczyńska**, PESEL według oświadczenia zamieszkała pod adresem: używająca imienia Wirginia, obywatelka Polski, urodzona w Polsce, legitymująca się polskim dowodem osobistym o serii i numerze z terminem ważności do dnia 28 sierpnia 2029r., która oświadcza, że w niniejszym akcie notarialnym działa w imieniu i na rzecz spółki **DL INVEST GROUP II 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: 0000340439, zgodnie z informacją z dnia 16 sierpnia 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 142095683 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 5252467585, zwanej dalej **Spółką**, 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, a na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem notarialnym została wyrażona zgoda w uchwale podjętej przez Zgromadzenie Wspólników tej spółki. ----------

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 ZMIANIE TREŚCI HIPOTEKI UMOWNEJ

§ 1.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach zapewnia, że na dzień zawarcia niniejszej umowy w księdze wieczystej nr **CZ1Z/00046211/8** (czterdzieści sześć tysięcy dwieście jedenaście łamane przez osiem) **Sądu Rejonowego w Zawierciu** wpisano: ----------

1) **własność nieruchomości gruntowej** położonej w Siewierzu, gminie Siewierz, powiecie będzińskim, województwie śląskim, obrębie ewidencyjnym 0001 Siewierz, składającej się z działki ewidencyjnej o numerze 8327/1 (osiem tysięcy trzysta dwadzieścia siedem łamane przez jeden), o sposobie korzystania oznaczonym jako R – grunty orne, obszaru całej nieruchomości 5,2950 ha (pięć hektarów i dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt metrów kwadratowych), zwanej dalej Nieruchomością, na rzecz **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, REGON 14209568300000 – w całości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2019r., sporządzonej przez Katarzynę Aleksandrę Biodrowicz, notariusz w Katowicach, za numerem Rep. A 5730/2019,----------
2) działy I-Sp i III księgi wieczystej są wolne od wpisów, ----------
3) w dziale IV księgi wieczystej wpisano **hipotekę umowną** do sumy **12.000.000,00 EUR** (dwanaście milionów euro) na rzecz Wojciecha **Pfadt**, syna Stanisława i Ireny, PESEL jako Administratora hipoteki, na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii obligacji) obligatariuszy wynikających z obligacji wyemitowanych w ramach programu, w tym obligacji serii K wyemitowanych przez DL Invest Group PM Spółkę Akcyjną z siedzibą w Katowicach, a ponadto że: 1) program został ustanowiony na podstawie: a) uchwały rady nadzorczej spółki DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji; b) uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), c) uchwały zarządu emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, 2) emisja obligacji serii K została przeprowadzona na podstawie uchwały zarządu emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K, 3) pozostałe serie obligacji zostaną przeprowadzone na podstawie uchwał zarządu emitenta

[redacted]

w sprawie emisji obligacji danej serii, 4) wartość nominalna proponowanych obligacji: w przypadku obligacji serii K 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), w przypadku pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii obligacji, 5) maksymalna liczba proponowanych obligacji: w przypadku obligacji serii K - 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych); w przypadku pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii obligacji, 6) warunki wypłaty oprocentowania: zgodnie z warunkami emisji obligacji danej serii emitowanych w ramach programu. w przypadku obligacji serii K: z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału. oprocentowanie zmienne, płatności za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, 7) termin wykupu obligacji: dla obligacji serii K: 27 grudnia 2026 r., dla pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach programu: zgodnie z warunkami emisji tych serii obligacji, 8) miejsce wykupu obligacji: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, 9) sposób wykupu obligacji: poprzez zapłatę przez emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację kwoty wykupu oraz kwoty odsetek, 10) administrator hipoteki: Wojciech Pfadt syn , PESEL: , zamieszkały pod adresem: , - na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, zawartego w § 4 tego aktu notarialnego, ---------

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 16 sierpnia 2024r. ----------

2. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że: ----------

1) reprezentowana przez nią Spółka jest właścicielem wskazanej w ust. 1 powyżej Nieruchomości w całości, na podstawie umowy powołanej w księdze wieczystej,----------
2) stan prawny Nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i do chwili obecnej nie uległ zmianie, ---
3) Nieruchomość jest wolna od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie stanowi zabezpieczenia dla zobowiązań Spółki, nie prowadzi się z niej egzekucji oraz nie istnieją żadne decyzje administracyjne czy orzeczenia sądowe odnoszące się do Nieruchomości, za wyjątkiem tych opisanych powyżej,----------

4) do dokonania niniejszej czynności wymagana jest uchwała Zarządu Spółki, uchwała Zarządu **DL Invest Group PM S.A.** („**Emitenta**"), a także uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki, oraz uchwała Rady Nadzorczej Emitenta, które niniejszym okazuje. ----------

§ 2.

Stawająca niniejszym oświadcza, że w treści aktu notarialnego z dnia 30 stycznia 2024 r., sporządzonego przez Tomasza Zapart, notariusza w Katowicach, za numerem Rep. A 4879/2024, obejmującego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, na podstawie którego w dziale IV księgi wieczystej **CZ1Z/00046211/8** wpisano wyżej opisaną hipotekę umowną, złożono błędne oświadczenie, że maksymalna liczba proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii K wynosi 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych), podczas gdy maksymalna liczba Obligacji serii K wynosi 20.000 (dwadzieścia tysięcy).----------

§ 3.

Stawająca przedkłada oświadczenie Administratora hipoteki dotyczące zgody na zmianę treści hipoteki, pod którym własnoręczność podpisu została poświadczona dnia 24 lipca 2024r. przez Monikę Kozłow, notariusz w Pruszkowie, za numerem Rep. A 1745/2024, a w którym to Administrator hipoteki – Wojciech Pfadt wyraził zgodę na zmianę treści hipoteki umownej do sumy **12.000.000,00 EUR**, wpisanej w dziale IV księgi wieczystej nr **CZ1Z/00046211/8 Sądu Rejonowego w Zawierciu**, w ten sposób, że maksymalna liczba Obligacji serii K wynosi 20.000 (dwadzieścia tysięcy). --------

§ 4.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że dokonuje **zmiany treści hipoteki umownej** do sumy **12.000.000,00 EUR** (dwanaście milionów euro), ustanowionej na rzecz Wojciecha **Pfadt**, syna , PESEL , jako Administratora hipoteki, wpisanej w dziale IV księgi wieczystej nr **CZ1Z/00046211/8 Sądu Rejonowego w Zawierciu**, poprzez **zmianę jej treści na następującą:**. ----------

„Hipoteka umowna do sumy 12.000.000,00 EUR (dwanaście milionów euro) na rzecz Wojciecha **Pfadt**, syna PESEL jako Administratora hipoteki, na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii obligacji) obligatariuszy wynikających z obligacji wyemitowanych w ramach programu, w tym obligacji serii K wyemitowanych przez **DL Invest Group PM Spółkę Akcyjną** z siedzibą w Katowicach, a ponadto że: ----------

1) Program został ustanowiony na podstawie: ----------

a) Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/11/2023 spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji;----------
b) Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------
c) Uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------

2) Emisja Obligacji serii K została przeprowadzona na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K,----------
3) Pozostałe serie Obligacji zostaną przeprowadzone na podstawie uchwał Zarządu Emitenta w sprawie emisji Obligacji danej serii,----------
4) Wartość nominalna proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii K 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji, ----------
5) Maksymalna liczba proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii K - 20000 (dwadzieścia tysięcy); w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji,----------
6) Warunki wypłaty oprocentowania: zgodnie z warunkami emisji Obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu. W przypadku Obligacji serii K: z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału. Oprocentowanie zmienne, płatności za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. Miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------
7) Termin wykupu Obligacji: dla Obligacji serii K: 27 grudnia 2026 r., dla pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu: zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji,----------
8) Miejsce wykupu Obligacji: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------
9) Sposób wykupu Obligacji: poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty wykupu oraz kwoty odsetek, ----
10) Administrator Hipoteki: Wojciech **Pfadt** syn , PESEL: , zamieszkały pod adresem: ". ----------

§ 5.

1. Wobec złożenia dokumentowanego niniejszym aktem oświadczenia o zmianie treści hipoteki umownej, stawająca żąda, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego do **Sądu Rejonowego w Zawierciu** obejmującego żądanie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr **CZ1Z/00046211/8 zmiany** treści hipoteki umownej do sumy **12.000.000,00 EUR** ustanowionej na rzecz na rzecz Wojciecha **Pfadt**, syna , PESEL , jako Administratora hipoteki, w ten sposób, że hipoteka przyjmuje następującą treść: ----------
„Hipoteka umowna do sumy 12.000.000,00 EUR (dwanaście milionów euro) na rzecz Wojciecha **Pfadt**, syna , PESEL , jako Administratora hipoteki, na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii obligacji) obligatariuszy wynikających z obligacji wyemitowanych w ramach programu, w tym obligacji serii K wyemitowanych przez **DL Invest Group PM Spółkę Akcyjną** z siedzibą w Katowicach, a ponadto że: ----------

1) Program został ustanowiony na podstawie: ----------
   a) Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/11/2023 spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji; ----------
   b) Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------
   c) Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------
2) Emisja Obligacji serii K została przeprowadzona na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K, ----------
3) Pozostałe serie Obligacji zostaną przeprowadzone na podstawie uchwał Zarządu Emitenta w sprawie emisji Obligacji danej serii, ----------
4) Wartość nominalna proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii K 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji, ----------

5) Maksymalna liczba proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii K - 20000 (dwadzieścia tysięcy); w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji,----------
6) Warunki wypłaty oprocentowania: zgodnie z warunkami emisji Obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu. W przypadku Obligacji serii K: z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału. Oprocentowanie zmienne, płatności za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. Miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------
7) Termin wykupu Obligacji: dla Obligacji serii K: 27 grudnia 2026 r., dla pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu: zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji,----------
8) Miejsce wykupu Obligacji: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------
9) Sposób wykupu Obligacji: poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty wykupu oraz kwoty odsetek, ----
10) Administrator Hipoteki: Wojciech **Pfadt** syn PESEL: zamieszkały pod adresem:

– na podstawie niniejszego aktu notarialnego. ----------

2. Stawająca wskazuje, iż uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będą: ----------

1) **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, dla której Wirginia **Leszczyńska** jako adres do doręczeń sądowych, związanych z wpisem do księgi wieczystej, podaje: 40-217 Katowice, ul. Wrocławska nr 54,----------
2) Wojciech **Pfadt**, syna PESEL jako Administrator hipoteki, adres: ----------

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. 62612 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.----------

§ 6.

1. Koszty niniejszego aktu notarialnego oraz opłaty sądowej, a także wypisów wydawanych w dniu jej sporządzenia ponosi Spółka.----------

2. Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać również **Administratorowi hipoteki**.----------

§ 7.

Notariusz pouczył stawającą o:----------

1) o treści art.15 ustawy o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 361, 852),----------
2) 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. z 2024 r. poz. 1001oraz t.j. Dz.U.2020r.poz.1473),
3) 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),----------
4) 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).----------

§ 8.

1. W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem:----------

1) opłaty sądowej z ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 959), która zostanie zarejestrowana pod numerem Repertorium A złożonego wniosku wieczystoksięgowego, na podstawie art. 43 pkt 4) w kwocie: ----- **150,00zł**
2) 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 2023 r. poz. 2383, 2760, z 2024 r. poz.

879) w wysokości określonej w § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. 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**

3) taksy notarialnej na podstawie § 3 i 6 pkt 11) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r., kwotę w wysokości: ----------**1.000,00zł**

4) 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, 852), według stawki 23% od sumy 1.000,00zł, w wysokości: ---------- **230,00zł**

razem 1.385,00zł

(jeden tysiąc trzysta osiemdziesiąt pięć 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. ----------

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale podpisy stawającej i notariusza. ----------

REPERTORIUM "A" NUMER **27889/2024**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału. -------

Wypis wydano: Spółce.----------

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: ----------**54,00zł**

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, 852), według stawki 23% od sumy 54,00 zł, w wysokości: ----------**12,42zł**

razem 66,42zł

(sześćdziesiąt sześć złotych i czterdzieści dwa grosze). ----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310, w dniu szesnastego sierpnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (16-08-2024 r.). ----------

Tomasz Zapart

NOTARIUSZ

8.9 **Oświadczenia o poddaniu się dobrowolnej egzekucji przez dłużników rzeczowych**

Obligacje serii K

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 24894 /2024

AKT NOTARIALNY

Dnia szesnastego sierpnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (16-08-2024 r.) w **Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, przed prowadzącym tę kancelarię notariuszem w Katowicach Tomaszem **Zapart**, stawiła się: ----------

pani Wirginia Olimpia **Leszczyńska**, PESEL [redacted], według oświadczenia zamieszkała pod adresem: [redacted], używająca imienia Wirginia, obywatelka Polski, urodzona w Polsce, legitymująca się polskim dowodem osobistym o serii i numerze [redacted] z terminem ważności do dnia 28 sierpnia 2029r., która oświadcza, że w niniejszym akcie notarialnym działa w imieniu i na rzecz spółki **DL INVEST GROUP II 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: 0000340439, zgodnie z informacją z dnia 16 sierpnia 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 142095683 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 5252467585, zwanej dalej **Spółką**, 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. ----------

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 PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

§ 1.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach zapewnia, że na dzień zawarcia niniejszej umowy w księdze wieczystej nr **CZ1Z/00046211/8** (czterdzieści sześć tysięcy dwieście jedenaście łamane przez osiem) **Sądu Rejonowego w Zawierciu** wpisano: ----------

1) **własność nieruchomości gruntowej** położonej w Siewierzu, gminie Siewierz, powiecie będzińskim, województwie śląskim, obrębie ewidencyjnym 0001 Siewierz, składającej się z działki ewidencyjnej o numerze 8327/1 (osiem tysięcy trzysta dwadzieścia siedem łamane przez jeden), o sposobie korzystania oznaczonym jako R – grunty orne, obszaru całej nieruchomości 5,2950 ha (pięć hektarów i dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt metrów kwadratowych), zwanej dalej Nieruchomością, na rzecz **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, REGON 14209568300000 – w całości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2019 r., sporządzonej przez Katarzynę Aleksandrę Biodrowicz, notariusz w Katowicach, za numerem Rep. A 5730/2019, ----------
2) działy I-Sp i III księgi wieczystej są wolne od wpisów, ----------
3) w dziale IV księgi wieczystej wpisano **hipotekę umowną** do sumy **12.000.000,00 EUR** (dwanaście milionów euro) na rzecz Wojciecha Pfadt, syna Stanisława i Ireny, PESEL 62052903618, jako Administratora hipoteki, na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii obligacji) obligatariuszy wynikających z obligacji wyemitowanych w ramach programu, w tym obligacji serii K wyemitowanych przez DL Invest Group PM Spółkę Akcyjną z siedzibą w Katowicach, a ponadto że: 1) program został ustanowiony na podstawie: a) uchwały rady nadzorczej spółki DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji; b) uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), c) uchwały zarządu emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, 2) emisja obligacji serii K została przeprowadzona na podstawie uchwały zarządu emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K, 3) pozostałe serie obligacji zostaną przeprowadzone na podstawie uchwał zarządu emitenta w sprawie emisji obligacji danej serii, 4) wartość nominalna

proponowanych obligacji: w przypadku obligacji serii K 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), w przypadku pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii obligacji, 5) maksymalna liczba proponowanych obligacji: w przypadku obligacji serii K - 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych); w przypadku pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii obligacji, 6) warunki wypłaty oprocentowania: zgodnie z warunkami emisji obligacji danej serii emitowanych w ramach programu. w przypadku obligacji serii K: z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału. oprocentowanie zmienne, płatności za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, 7) termin wykupu obligacji: dla obligacji serii K: 27 grudnia 2026 r., dla pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach programu: zgodnie z warunkami emisji tych serii obligacji, 8) miejsce wykupu obligacji: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, 9) sposób wykupu obligacji: poprzez zapłatę przez emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację kwoty wykupu oraz kwoty odsetek, 10) administrator hipoteki: Wojciech Pfadt syn [redacted]y, PESEL: [redacted], zamieszkały pod adresem: [redacted] - na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, zawartego w § 4 tego aktu notarialnego, ----------

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 16 sierpnia 2024r. ----------

2. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że: ----------

1) reprezentowana przez nią Spółka jest właścicielem wskazanej w ust. 1 powyżej Nieruchomości w całości, na podstawie umowy powołanej w księdze wieczystej,----------
2) stan prawny Nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i do chwili obecnej nie uległ zmianie, ---
3) Nieruchomość jest wolna od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie stanowi zabezpieczenia dla zobowiązań Spółki, nie prowadzi się z niej egzekucji oraz nie istnieją żadne decyzje administracyjne czy orzeczenia sądowe odnoszące się do Nieruchomości, za wyjątkiem tych opisanych powyżej,----------

4) do dokonania niniejszej czynności wymagana jest uchwała Zarządu Spółki, uchwała Zarządu **DL Invest Group PM S.A.** („**Emitenta**"), a także uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki, oraz uchwała Rady Nadzorczej Emitenta, które niniejszym okazuje. ----------

§ 2.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że: ----------

1) **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach planuje wyemitować w jednej lub wielu seriach, Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN. W ramach pierwszej emisji w ramach Programu tj. emisji Obligacji serii K, Emitent zaoferował łącznie 20000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji serii K o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, na łączną kwotę 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych). Program emisji Obligacji jest realizowany na podstawie: ----------
   a) artykułu 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2244 – tj. ze zm. („**Ustawa o Obligacjach**"),
   b) Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/11/2023 spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji, ----------
   c) Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------
   d) Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------
   e) w przypadku Obligacji serii K - Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji Obligacji serii K, ----------
   f) w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu – uchwał Zarządu Emitenta w sprawie emisji danej serii obligacji. ----------
2) Emitent jest zobowiązany do uiszczenia w stosunku do każdorazowych posiadaczy Obligacji wyemitowanych w ramach Programu w szczególności kwoty wykupu, kwoty odsetek, a także odsetek za opóźnienie. ----------
3) Oprocentowanie Obligacji jest określane w warunkach emisji danej serii Obligacji. W przypadku emisji Obligacji serii K oprocentowanie jest

zmienne, liczone z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału, tj. od dnia 27 grudnia 2023 r.----------

4) Termin wykupu Obligacji jest ustalany w warunkach emisji Obligacji danej serii. W przypadku Obligacji serii K został określony na 27 grudnia 2026 r.
5) Zgodnie z warunkami Emisji Obligacji serii K zabezpieczeniem roszczeń przysługujących Obligatariuszom z tytułu Obligacji serii K, ma być między innymi oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez dłużnika rzeczowego zobowiązanego z tytułu hipoteki opisanej w §1 ust. 1 pkt 3 niniejszego aktu w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii K.----------
6) Na mocy umowy o ustanowienie administratora hipoteki zawartej w dniu 11 grudnia 2023 r. pomiędzy **Wojciechem Pfadt** prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą **Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny**, NIP: 9511467270, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, Wojciech **Pfadt** został ustanowiony przez Emitenta administratorem hipoteki („**Administrator Hipoteki**") w rozumieniu artykułu 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach aby działał w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy.----------

2. Stawająca niniejszym oświadcza, że w treści aktu notarialnego z dnia 30 stycznia 2024 r., sporządzonego przez Tomasza Zapart, notariusza w Katowicach, za numerem Rep. A 4879/2024, obejmującego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, na podstawie którego w dziale IV księgi wieczystej **CZ1Z/00046211/8** wpisano wyżej opisaną hipotekę umowną, złożono błędne oświadczenie, że maksymalna liczba proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii K wynosi 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych), podczas gdy maksymalna liczba Obligacji serii K wynosi 20000 (dwadzieścia tysięcy), a w związku z powyższym złożyła w dniu 16 sierpnia 2024r. oświadczenie o zmianie treści hipoteki umownej, sporządzone przez Tomasza Zapart, notariusza w Katowicach, w którym to dokonała **zmiany treści hipoteki umownej** do sumy **12.000.000,00 EUR** (dwanaście milionów euro), ustanowionej na rzecz Wojciecha **Pfadt**, syna [redacted], PESEL [redacted] jako Administratora hipoteki, wpisanej w dziale IV księgi wieczystej nr **CZ1Z/00046211/8 Sądu Rejonowego w Zawierciu**, poprzez **zmianę jej treści na następującą:**.----------

„Hipoteka umowna do sumy 12.000.000,00 EUR (dwanaście milionów euro) na rzecz Wojciecha **Pfadt**, syna [redacted], PESEL [redacted], jako Administratora hipoteki, na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii obligacji) obligatariuszy wynikających z obligacji wyemitowanych w ramach programu, w tym obligacji serii K wyemitowanych

przez **DL Invest Group PM Spółkę Akcyjną** z siedzibą w Katowicach, a ponadto że: ----------

1) Program został ustanowiony na podstawie:----------
   a) Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/11/2023 spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji;----------
   b) Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------
   c) Uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------
2) Emisja Obligacji serii K została przeprowadzona na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K,----------
3) Pozostałe serie Obligacji zostaną przeprowadzone na podstawie uchwał Zarządu Emitenta w sprawie emisji Obligacji danej serii,----------
4) Wartość nominalna proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii K 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji, ----------
5) Maksymalna liczba proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii K - 20000 (dwadzieścia tysięcy); w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji, ----------
6) Warunki wypłaty oprocentowania: zgodnie z warunkami emisji Obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu. W przypadku Obligacji serii K: z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału. Oprocentowanie zmienne, płatności za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. Miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------
7) Termin wykupu Obligacji: dla Obligacji serii K: 27 grudnia 2026 r., dla pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu: zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji,----------
8) Miejsce wykupu Obligacji: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------
9) Sposób wykupu Obligacji: poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty wykupu oraz kwoty odsetek, ----

10)Administrator Hipoteki: Wojciech **Pfadt** syn [redacted], PESEL: [redacted] zamieszkały pod adresem: [redacted]

3. Stawająca niniejszym oświadcza, że niniejszy akt, z chwilą jego podpisania zastępuje wszelkie oświadczenia i zapewnienia złożone przez Nią w akcie notarialnym z dnia 30 stycznia 2024r., sporządzonym przez Tomasza Zapart, notariusza w Katowicach, za numerem Rep. A 4885/2024.

§ 3.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że w celu zaspokojenia wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji serii K w stosunku do Obligatariuszy, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii K poddaje się na rzecz Administratora Hipoteki, tj. Wojciecha **Pfadt**, syna [redacted], PESEL [redacted] zamieszkałego [redacted] egzekucji wprost z niniejszego aktu z przedmiotu zabezpieczenia tj. Nieruchomości opisanej w §1 niniejszego aktu, w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do wysokości **24.000.000,00 zł** (dwadzieścia cztery miliony złotych).

2. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie obowiązku, jest skierowanie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji serii K wraz ze złożonym oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji serii K stała się wymagalna, które zostanie przesłane **DL Invest Group PM Spółce Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („**Prawo Pocztowe**"), na ostatni adres **DL Invest Group PM Spółki Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki.

3. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego § 3 ust. 1, klauzuli wykonalności:

1) drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki złożonego z notarialnie poświadczonym podpisem lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii tego oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym

mowa w ustępie 2 powyżej, oraz----------

2) notarialnie potwierdzonej kopii potwierdzenia nadania ww. przesyłki rejestrowanej na ostatni adres **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego). ----------

4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie § 3 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w § 3 ust. 1, powyżej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2032 r.----------

5. Stawająca oświadcza, że:----------

1) stosunkiem prawnym, z którego poddaje się egzekucji, jest Emisja Obligacji serii K, o których mowa w § 2 niniejszego aktu notarialnego,-----
2) datą powstania zobowiązania dłużnika jest dzień emisji Obligacji serii K, -
3) treścią zobowiązania dłużnika z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w pkt 1 powyżej, jest zobowiązanie do zapłaty wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji serii K w stosunku do Obligatariuszy, w szczególności odsetek od Obligacji serii K i należności z tytułu wykupu Obligacji serii K na rzecz Obligatariuszy, kwoty odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii K, ----------
4) świadczeniem wzajemnym wierzyciela jest nabycie Obligacji serii K, które ma miejsce w momencie ich przydziału. ----------

§ 4.

Stawająca oświadcza, że koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego ponosi spółka pod firmą. **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach ----------

§ 5.

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać również na rzecz **Administratora hipoteki**.----------

§ 6.

Notariusz pouczył stawającą o:----------

1) o treści art.15 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 361, 852), ----------
2) 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,----------

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. z 2024 r. poz. 1001 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 2023 r. poz. 1984),----------
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). ----------

§ 7.

1. W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem:----------

1) taksy notarialnej na podstawie § 3 i 5, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę w wysokości: ---------- **1.000,00 zł**
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, 852), według stawki 23% od sumy 1.000,00zł, w wysokości: ---------- **230,00 zł**

razem 1.230,00 zł

(jeden tysiąc dwieście trzydzieści złotych).----------

2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują 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 **27885/2024**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału. -------

Wypis wydano: spółce **DL INVEST GROUP II Spółka 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.2020.0.1473.), kwotę: ---------- **54,00zł**

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, 852), według stawki 23% od sumy 54,00 zł, w wysokości: ---------- **12,42zł**

razem 66,42zł

(sześćdziesiąt sześć złotych i czterdzieści dwa grosze).----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al.Korfantego nr 2/310, w dniu szesnastego sierpnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (16-08-2024 r.). ----------

Tomasz Zapart
NOTARIUSZ

KANCELARIA NOTARIALNA
Tomasz Zapart
NOTARIUSZ
40-004 Katowice, Al. Korfantego 2/310
NIP: 6292090727
Tel. 32 202 50 15, kom. 797 289 227

1

WYPIS

Repertorium A numer **24411/2024**

AKT NOTARIALNY

Dnia dziewiętnastego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (19-07-2024 r.) w **Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, przed prowadzącym tę kancelarię notariuszem w Katowicach Tomaszem **Zapart**, stawiła się: ----------

pani Wirginia Olimpia **Leszczyńska**, PESEL [redacted] według oświadczenia zamieszkała pod adresem: [redacted], używająca imienia Wirginia, obywatelka Polski, urodzona w Polsce, legitymująca się polskim dowodem osobistym o serii i numerze [redacted] terminem ważności do dnia 28 sierpnia 2029r., która oświadcza, że w niniejszym akcie notarialnym działa w imieniu i na rzecz spółki **M PROJEKT GLIWICE 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: 0000889476, zgodnie z informacją z dnia 19 lipca 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 388425776 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 5472223721, zwanej dalej **Spółką**, 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. ----------

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 PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

§ 1.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach zapewnia, że na dzień zawarcia niniejszej umowy w księdze wieczystej nr **GL1G/00091486/1** (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta osiemdziesiąt sześć łamane przez jeden) **Sądu Rejonowego w Gliwicach** wpisano: ----------

1) **prawo użytkowania wieczystego** do dnia 05 grudnia 2089r. działek gruntu stanowiących własność Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Gliwice wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, położonych w Gliwicach, gminie Gliwice Miasto, województwie śląskim, obrębie ewidencyjnym 0021, Centrum, stanowiących działki oznaczone numerami 303 (trzysta trzy), 306 (trzysta sześć), 307 (trzysta siedem), 308 (trzysta osiem), o obszarze całej nieruchomości 3,1073 ha (trzy hektary i jeden tysiąc siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe), o sposobie korzystania oznaczonym jako Bp – zurbanizowane tereny zabudowane, zabudowanych budynkiem i urządzaniami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, zwanych dalej łącznie **Nieruchomością**, wpisane jest na rzecz **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, REGON 388425776, KRS: 0000889476 – w całości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 09 lipca 2021r., sporządzonej przez Wojciecha Małachowskiego, notariusza w Gliwicach, za numerem Rep. A 7164/2021, protokołu prostującego z dnia 20 lipca 2021 r., sporządzonego przez Wojciecha Małachowskiego, notariusza w Gliwicach, za numerem Rep. A 7368/2021 oraz informacji odpowiadająca odpisowi pełnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16 maja 2022r., ----------
2) w dziale I-Sp księgi wieczystej widnieją wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, a to cztery nieodpłatne służebności gruntowe, nieograniczone w czasie, polegające na prawie przechodu i przejazdu oraz na prawie lokalizacji infrastruktury i przeprowadzania sieci i przyłączy mediów, ----------
3) w dziale III księgi wieczystej widnieje wpis dotyczący użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, a to ograniczone prawo rzeczowe o treści: „służebność gruntowa po działce nr 301 objętej niniejszą księgą wieczystą o przebiegu przedstawionym kolorem czerwonym na mapie załączonej do aktu notarialnego - umowy

sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności z dnia 06.12.2010r., Rep.A nr 6530/2010 sporządzonego przed notariuszem Krzysztofem Dykaczem w kancelarii notarialnej w Gliwicach karta akt 2-3 kw.nr GL1G/00118278/6, polegająca na prawie dostępu do ścian budynku posadowionego w granicy działek nr 296 i nr 301 oraz działek nr 296 i 300, w celu dokonywania jego napraw, konserwacji oraz remontów na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 297 objętej kw.nr GL1G/00118278/6 i działki nr 296 objętej kw.nr GL1G/00053840/3", gdzie jako nieruchomości współobciążone wskazano nieruchomości posiadające księgi wieczyste nr GL1G/00142534/6 i GL1G/00153572/4, a jako nieruchomości władnące nieruchomości posiadające księgi wieczyste nr GL1G/00142534/6, GL1G/00153572/4, GL1G/00118278/6 i GL1G/00053840/3,----------

w dziale IV księgi wieczystej wpisano na prawie użytkowania wieczystego **hipotekę umowną** do sumy **12.000.000,00 EUR** (dwanaście milionów euro) na rzecz Wojciecha **Pfadt**, syna [redacted] PESEL [redacted], jako administratora hipoteki, tytułem zabezpieczenia: wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii obligacji obligatariuszy wynikających z obligacji wyemitowanych w ramach programu, w tym obligacji serii K wyemitowanych przez DL Invest Group PM Spółkę Akcyjną z siedzibą w Katowicach, a ponadto że: 1) program został ustanowiony na podstawie: a) uchwały rady nadzorczej spółki DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji; b) uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym repertorium a nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za repertorium a nr 34799/2023), c) uchwały zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, 2) emisja obligacji serii K została przeprowadzona na podstawie uchwały zarządu emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K, 3) pozostałe serie obligacji zostaną przeprowadzone na podstawie uchwał zarządu emitenta w sprawie emisji obligacji danej serii, 4) wartość nominalna proponowanych obligacji: w przypadku obligacji serii K 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), w przypadku pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii obligacji, 5) maksymalna liczba proponowanych obligacji: w przypadku obligacji serii

K - 20.000,00 (dwadzieścia tysięcy); w przypadku pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii obligacji, 6) warunki wypłaty oprocentowania: zgodnie z warunkami emisji obligacji danej serii emitowanych w ramach programu. w przypadku obligacji serii K: z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału. oprocentowanie zmienne, płatności za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, 7) termin wykupu obligacji: dla obligacji serii K: 27 grudnia 2026 r., dla pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach programu: zgodnie z warunkami emisji tych serii obligacji, 8) miejsce wykupu obligacji: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, 9) sposób wykupu obligacji: poprzez zapłatę przez emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację kwoty wykupu oraz kwoty odsetek, 10) administrator hipoteki: Wojciech Pfadt syn [redacted] PESEL: [redacted] zamieszkały pod adresem: [redacted]----------

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 19 lipca 2024r.----------

2. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że:----------

1) reprezentowana przez nią Spółka prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości nabyła na podstawie umowy powołanej w księdze wieczystej,----------
2) stan prawny Nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i do chwili obecnej nie uległ zmianie, ---
3) Nieruchomość jest wolna od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie stanowi zabezpieczenia dla zobowiązań Spółki, nie prowadzi się z niej egzekucji oraz nie istnieją żadne decyzje administracyjne czy orzeczenia sądowe odnoszące się do Nieruchomości, za wyjątkiem tych opisanych powyżej,----------
4) do dokonania niniejszej czynności wymagana jest uchwała Zarządu Spółki, uchwała Zarządu **DL Invest Group PM S.A.** („**Emitenta**"), a także uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki, oraz uchwała Rady Nadzorczej Emitenta, które niniejszym okazuje.----------

§ 2.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT**

GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach oświadcza, że:----------

1) **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach planuje wyemitować w jednej lub wielu seriach, Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN. W ramach pierwszej emisji w ramach programu („Program") tj. emisji Obligacji serii K, Emitent zaoferował łącznie 20000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji serii K o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, na łączną kwotę 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych). Program emisji Obligacji jest realizowany na podstawie: ----------
   a) artykułu 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2244 – tj. ze zm. („**Ustawa o Obligacjach**"),
   b) Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/11/2023 spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji, ----------
   c) Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------
   d) Uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------
   e) w przypadku Obligacji serii K - Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji Obligacji serii K, ----------
   f) w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu – uchwał Zarządu Emitenta w sprawie emisji danej serii obligacji. ----------
2) Emitent jest zobowiązany do uiszczenia w stosunku do każdorazowych posiadaczy Obligacji wyemitowanych w ramach Programu w szczególności kwoty wykupu, kwoty odsetek, a także odsetek za opóźnienie. ----------
3) Oprocentowanie Obligacji jest określane w warunkach emisji danej serii Obligacji. W przypadku emisji Obligacji serii K oprocentowanie jest zmienne, liczone z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału, tj. od dnia 27 grudnia 2023 r. ----------
4) Termin wykupu Obligacji jest ustalany w warunkach emisji Obligacji danej serii. W przypadku Obligacji serii K został określony na 27 grudnia 2026 r.
5) Zgodnie z warunkami Emisji Obligacji serii K zabezpieczeniem roszczeń przysługujących Obligatariuszom z tytułu Obligacji serii K, ma być między innymi oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez dłużnika

rzeczowego zobowiązanego z tytułu hipoteki opisanej w §1 ust. 1 pkt 4 niniejszego aktu w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii K.----------

6) Na mocy umowy o ustanowienie administratora hipoteki zawartej w dniu 11 grudnia 2023 r. pomiędzy Emitentem a **Wojciechem Pfadt** prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą **Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny**, NIP: 9511467270, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, Wojciech **Pfadt** został ustanowiony przez Emitenta administratorem hipoteki („**Administrator Hipoteki**") w rozumieniu artykułu 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach aby działał w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy.----------

2. Stawająca niniejszym oświadcza, że niniejszy akt, z chwilą jego podpisania zastępuje wszelkie oświadczenia i zapewnienia złożone przez Nią w akcie notarialnym z dnia 30 stycznia 2024r., sporządzonym przez Tomasza Zapart, notariusza w Katowicach, za numerem Rep. A 4893/2024, zmienionym w dniu 19 lutego 2024 r. aktem notarialnym sporządzonym przez Tomasza Zapart, notariusza w Katowicach, za numerem Rep. A 6805/2024. ----------

§ 3.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że w celu zaspokojenia wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji serii K w stosunku do Obligatariuszy, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii K poddaje się na rzecz Administratora Hipoteki, tj. Wojciecha **Pfadt**, syna [redacted] PESEL [redacted] zamieszkałego [redacted] egzekucji wprost z niniejszego aktu z przedmiotu zabezpieczenia tj. prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, opisanego w §1 niniejszego aktu, w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do wysokości **24.000.000,00 zł** (dwadzieścia cztery miliony złotych).

2. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie obowiązku, jest skierowanie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji serii K wraz ze złożonym oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji serii K stała się wymagalna, które zostanie przesłane **DL Invest Group PM Spółce Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („**Prawo Pocztowe**"), na ostatni adres **DL Invest Group**

PM Spółki Akcyjnej z siedzibą w Katowicach wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki. ----------

3. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego § 3 ust. 1, klauzuli wykonalności:----------

1) drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki złożonego z notarialnie poświadczonym podpisem lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii tego oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w ustępie 2 powyżej, oraz----------
2) notarialnie potwierdzonej kopii potwierdzenia nadania ww. przesyłki rejestrowanej na ostatni adres **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach na wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego). ----------

4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie § 3 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w § 3 ust. 1, powyżej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2032 r.----------

5. Stawająca oświadcza, że:----------

1) stosunkiem prawnym, z którego poddaje się egzekucji, jest Emisja Obligacji serii K, o których mowa w § 2 niniejszego aktu notarialnego,-----
2) datą powstania zobowiązania dłużnika jest dzień emisji Obligacji serii K, -
3) treścią zobowiązania dłużnika z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w pkt 1 powyżej, są wszelkie należności pieniężne wynikające z Obligacji serii K w stosunku do Obligatariuszy, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii K,----------
4) świadczeniem wzajemnym wierzyciela jest nabycie Obligacji serii K, które ma miejsce w momencie ich przydziału. ----------

§ 4.

Stawająca oświadcza, że koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego ponosi spółka **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach ----------

§ 5.

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać również na rzecz **Administratora hipoteki**.----------

§ 6.

Notariusz pouczył stawającą o:----------

1) o treści art.15 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), ----------
2) 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,----------
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). ----------

§ 7.

1. W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem:----------

1) taksy notarialnej na podstawie § 3 i 5, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę w wysokości: ---------- **500,00 zł**
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, 852), według stawki 23% od sumy 500,00zł, w wysokości:---------- **115,00 zł**

razem 615,00 zł

(sześćset piętnaście złotych). ----------

2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują 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 **24413/2024**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału. -------

Wypis wydano: spółce **M PROJEKT GLIWICE Spółka 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.2020.0.1473.), kwotę: ---------- **48,00zł**

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, 852), według stawki 23% od sumy 48,00 zł, w wysokości: ---------- **11,04zł**

razem 59,04zł

(pięćdziesiąt dziewięć złotych i cztery grosze) .----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al.Korfantego nr 2/310, w dniu dziewiętnastego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (19-07-2024 r.). ----------

Tomasz Zapart

NOTARIUSZ

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 **6786/2024**

AKT NOTARIALNY

Dnia szesnastego lutego dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (16-02-2024 r.) w **Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, przed prowadzącym tę kancelarię notariuszem w Katowicach Tomaszem **Zapart**, stawiła się: ----------

pani Wirginia Olimpia **Leszczyńska**, PESEL [redacted], według oświadczenia zamieszkała pod adresem: [redacted], używająca imienia Wirginia, obywatelka Polski, urodzona w Polsce, legitymująca się polskim dowodem osobistym o serii i numerze [redacted] z terminem ważności do dnia 28 sierpnia 2029r., która oświadcza, że w niniejszym akcie notarialnym działa w imieniu i na rzecz spółki **DL INVEST GROUP II 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: 0000340439, zgodnie z informacją z dnia 16 lutego 2024 r., 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 142095683 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 5252467585, zwanej dalej **Spółką**, 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. ----------

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 PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

2

§ 1.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach zapewnia, że na dzień zawarcia niniejszej umowy w księdze wieczystej nr **CZ1Z/00046211/8** (czterdzieści sześć tysięcy dwieście jedenaście łamane przez osiem) **Sądu Rejonowego w Zawierciu** wpisano: ----------

1) **własność nieruchomości gruntowej** położonej w Siewierzu, gminie Siewierz, powiecie będzińskim, województwie śląskim, obrębie ewidencyjnym 0001 Siewierz, składającej się z działki ewidencyjnej o numerze 8327/1 (osiem tysięcy trzysta dwadzieścia siedem łamane przez jeden), o sposobie korzystania oznaczonym jako R – grunty orne, obszaru całej nieruchomości 5,2950 ha (pięć hektarów i dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt metrów kwadratowych), na rzecz **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, REGON 142095683 – w całości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2019 r., sporządzonej przez Katarzynę Aleksandrę Biodrowicz, notariusz w Katowicach, za numerem Rep. A 5730/2019, ----------
2) działy I-Sp i III księgi wieczystej są wolne od wpisów, ----------
3) w dziale IV księgi wieczystej wpisano **hipotekę umowną** do sumy **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) na rzecz [redacted], PESEL [redacted] na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnia 05 grudnia 2023 roku, ----------
4) w dziele IV powyższej księgi wieczystej widnieje wzmianka 1. REP.C. / NOTA / 93437 / 24 - 2024-01-30, 19:04:11, 1.1 DZ. KW. / CZ1Z / 1025 / 24 / 1 - 2024-01-31, 07:09:18, która zgodnie z oświadczeniem Stawającej dotyczy wpisu hipoteki umownej, o której mowa w §1 ust. 3 poniżej, -------
5) w dziele IV powyżej księgi wieczystej znajduje się także wzmianka 2. DZ. KW. / CZ1Z / 1070 / 24 / 1 - 2024-02-01, 10:58:37, która zgodnie z oświadczeniem Stawajacej dotyczy wykreślenia hipoteki, o której mowa w pkt. 3) powyżej, ----------

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 lutego 2024 r. ----------

2. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że: ----------

1) reprezentowana przez nią Spółka jest właścicielem wskazanej w ust. 1 powyżej Nieruchomości w całości, na podstawie umowy powołanej w księdze wieczystej,----------
2) stan prawny Nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i do chwili obecnej nie uległ zmianie, ---
3) Nieruchomość jest wolna od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie stanowi zabezpieczenia dla zobowiązań Spółki, nie prowadzi się z niej egzekucji oraz nie istnieją żadne decyzje administracyjne czy orzeczenia sądowe odnoszące się do Nieruchomości, za wyjątkiem tych opisanych powyżej,----------
4) do dokonania niniejszej czynności wymagana jest uchwała Zarządu Spółki, uchwała Zarządu **DL Invest Group PM S.A.** („**Emitenta**"), a także uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki, oraz uchwała Rady Nadzorczej Emitenta, które niniejszym okazuje.----------

3. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że w celu wpisania w dziale IV księgi wieczystej **CZ1Z/00046211/8** hipoteki złożone zostało w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na Nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą **CZ1Z/00046211/8 hipoteki umownej** na rzecz administratora hipoteki to jest Wojciecha **Pfadt**, syna [ ] PESEL: [ ] zamieszkałego pod adresem: [ ] wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy („Obligatariusze"), ustanowionego na podstawie umowy o ustanowieniu administratora hipoteki z dnia 11 grudnia 2023 r. do kwoty **12.000.000,00 EUR** (dwanaście milionów euro), tytułem zabezpieczenia: wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii obligacji („Obligacje)) Obligatariuszy wynikających z Obligacji wyemitowanych w ramach programu („Program"), w tym Obligacji serii L emitowanych przez **DL Invest Group PM Spółkę Akcyjną** z siedzibą w Katowicach, a z powyższego oświadczenia wynika również, że: ----------

1) Program został ustanowiony na podstawie:----------
   a) Uchwały Rady Nadzorczej spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji; ----------
   b) Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A

nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------

c) Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------

2) Emisja Obligacji serii L została przeprowadzona na podstawie:---------- Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę oraz na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 01 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii L, ----------

3) Pozostałe serie Obligacji zostaną przeprowadzone w szczególności na podstawie uchwał Zarządu Emitenta w sprawie emisji Obligacji danej serii,

4) Wartość nominalna proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii L - 100,00 EUR (sto euro), w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji, ----------

5) Maksymalna liczba proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii L - 24.999 (dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć); w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji, ----------

6) Warunki wypłaty oprocentowania: zgodnie z warunkami emisji Obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu. W przypadku Obligacji serii L: z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału. Oprocentowanie zmienne, płatności za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. Miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------

7) Termin wykupu Obligacji: dla Obligacji serii L: 20 lutego 2027 r., dla pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu: zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji,----------

8) Miejsce wykupu Obligacji: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------

9) Sposób wykupu Obligacji: poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty wykupu oraz kwoty odsetek, ----

10) Administrator Hipoteki: Wojciech **Pfadt** syn [ ] PESEL: [ ] zamieszkały pod adresem: [ ] [ ]----------

§ 2.

Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że: --

1) **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach planuje wyemitować w jednej lub wielu seriach, Obligacje o łącznej wartości

nominalnej nie wyższej niż **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN. W ramach drugiej emisji w ramach Programu tj. emisji Obligacji serii L, Emitent zaoferował łącznie 24.999 (dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) Obligacji imiennych serii L o wartości nominalnej 100 zł (sto euro) każda, na łączną kwotę **2.499.900,00 EUR** (dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset euro); Program emisji Obligacji jest realizowany na podstawie: ----------

a) artykułu 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2244 – tj. ze zm. („**Ustawa o Obligacjach**"),
b) Uchwały Rady Nadzorczej spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji, ----------
c) Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------
d) Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------
e) w przypadku Obligacji serii L - Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę oraz Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji Obligacji serii L,
f) w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu – w szczególności uchwał Zarządu Emitenta w sprawie emisji danej serii obligacji. ----------

2) Emitent jest zobowiązany do uiszczenia w stosunku do każdorazowych posiadaczy Obligacji wyemitowanych w ramach Programu w szczególności kwoty wykupu, kwoty odsetek, a także odsetek za opóźnienie. ----------
3) Oprocentowanie Obligacji jest określane w warunkach emisji danej serii Obligacji. W przypadku emisji Obligacji serii L oprocentowanie jest zmienne, liczone z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału, tj. od dnia 20 lutego 2024 r. ----------
4) Termin wykupu Obligacji jest ustalany w warunkach emisji Obligacji danej serii. W przypadku Obligacji serii L został określony na 20 lutego 2027 r.
5) Zgodnie z warunkami Emisji Obligacji serii L zabezpieczeniem roszczeń przysługujących Obligatariuszom z tytułu Obligacji serii L, ma być między innymi oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez dłużnika rzeczowego zobowiązanego z tytułu hipoteki opisanej w §1 ust. 3

niniejszego aktu w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii L. ----------

6) Na mocy umowy o ustanowienie administratora hipoteki zawartej w dniu 11 grudnia 2023 r. pomiędzy **Wojciechem Pfadt** prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą **Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny**, NIP: 9511467270, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, Wojciech **Pfadt** został ustanowiony przez Emitenta administratorem hipoteki („**Administrator Hipoteki**") w rozumieniu artykułu 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach aby działał w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy. ----------

§ 3.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że w celu zaspokojenia wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji serii L w stosunku do Obligatariuszy posiadających Obligacje serii L, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii L poddaje się na rzecz Administratora Hipoteki, tj. Wojciecha **Pfadt**, syna [redacted] PESEL [redacted] zamieszkałego [redacted] egzekucji wprost z niniejszego aktu z przedmiotu zabezpieczenia tj. Nieruchomości opisanej w §1 niniejszego aktu, w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do wysokości **2.999.880,00 EUR** (dwa miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt euro) -----

2. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie obowiązku, jest skierowanie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji serii L wraz ze złożonym oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji serii L stała się wymagalna, które zostanie przesłane **DL Invest Group PM Spółce Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („**Prawo Pocztowe**"), na ostatni adres **DL Invest Group PM Spółki Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki.--------

3. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi

poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego § 3 ust. 1, klauzuli wykonalności: ----------

1) drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki złożonego z notarialnie poświadczonym podpisem lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii tego oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w ustępie 2 powyżej, oraz----------
2) notarialnie potwierdzonej kopii potwierdzenia nadania ww. przesyłki rejestrowanej na ostatni adres **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego). ----------

4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie § 3 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w § 3 ust. 1 powyżej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2032 r.----------

5. Stawająca oświadcza, że: ----------

1) stosunkiem prawnym, z którego poddaje się egzekucji, jest emisja Obligacji serii L, o których mowa w § 2 niniejszego aktu notarialnego, -----
2) datą powstania zobowiązania dłużnika jest dzień emisji Obligacji, ----------
3) treścią zobowiązania dłużnika z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w pkt 1 powyżej, są wszelkie należności pieniężne wynikające z Obligacji serii L w stosunku do Obligatariuszy, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii L,----------
4) świadczeniem wzajemnym wierzyciela jest nabycie Obligacji serii L, które ma miejsce w momencie ich przydziału. ----------

§ 4.

Stawająca oświadcza, że koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego ponosi spółka pod firmą. **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach ----------

§ 5.

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać również na rzecz **Administratora hipoteki**.----------

§ 6.

Notariusz pouczył stawającą o: ----------

1) o treści art.15 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), ----------
2) 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,----------

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). ----------

§ 7.

1. W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem:----------

1) taksy notarialnej na podstawie § 3 i 5, 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**
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 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 2.000,00zł, w wysokości:--- **460,00 zł**

razem 2.460,00 zł

(dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych).----------

2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują 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 **6788/2024**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału. -------

9

Wypis wydano: spółce **DL INVEST GROUP II Spółka 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.2020.0.1473.), kwotę: ---------- **48,00zł**

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 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 48,00 zł, w wysokości: ---------- **11,04zł**

razem 59,04 zł

(pięćdziesiąt dziewięć złotych i cztery grosze).----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al.Korfantego nr 2/310, w dniu szesnastego lutego dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (16-02-2024 r.). ----------

Tomasz Zapart
NOTARIUSZ

KANCELARIA NOTARIALNA
Tomasz Zapart
NOTARIUSZ
40-004 Katowice, Al. Korfantego 2/310
NIP: 6292090727
Tel. 32 202 50 15, kom. 797 289 227

WYPIS

Repertorium A numer **24414/2024**

AKT NOTARIALNY

Dnia dziewiętnastego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (19-07-2024 r.) w **Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, przed prowadzącym tę kancelarię notariuszem w Katowicach Tomaszem **Zapart**, stawiła się: ----------

pani Wirginia Olimpia **Leszczyńska**, PESEL [redacted] według oświadczenia zamieszkała pod adresem: [redacted], używająca imienia Wirginia, obywatelka Polski, urodzona w Polsce, legitymująca się polskim dowodem osobistym o serii i numerze [redacted] z terminem ważności do dnia 28 sierpnia 2029 r., która oświadcza, że w niniejszym akcie notarialnym działa w imieniu i na rzecz spółki **M PROJEKT GLIWICE 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: 0000889476, zgodnie z informacją z dnia 19 lipca 2024 r., 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 388425776 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 5472223721, zwanej dalej **Spółką**, 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. ----------

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 PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

§ 1.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach zapewnia, że na dzień zawarcia niniejszej umowy w księdze wieczystej nr **GL1G/00091486/1** (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta osiemdziesiąt sześć łamane przez jeden) **Sądu Rejonowego w Gliwicach** wpisano: ----------

1) **prawo użytkowania wieczystego** do dnia 05 grudnia 2089 r. działek gruntu stanowiących własność Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Gliwice wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, położonych w Gliwicach, gminie Gliwice Miasto, województwie śląskim, obrębie ewidencyjnym 0021, Centrum, stanowiących działki oznaczone numerami 303 (trzysta trzy), 306 (trzysta sześć), 307 (trzysta siedem), 308 (trzysta osiem), o obszarze całej nieruchomości 3,1073 ha (trzy hektary i jeden tysiąc siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe), o sposobie korzystania oznaczonym jako Bp – zurbanizowane tereny zabudowane, zabudowanych budynkiem i urządzaniami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, zwanych dalej łącznie **Nieruchomością**, na rzecz spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, REGON 388425776, KRS: 0000889476 – w całości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 09 lipca 2021 r., sporządzonej przez Wojciecha Małachowskiego, notariusza w Gliwicach, za numerem Rep. A 7164/2021, protokołu prostującego z dnia 20 lipca 2021 r., sporządzonego przez Wojciecha Małachowskiego, notariusza w Gliwicach, za numerem Rep. A 7368/2021 oraz informacji odpowiadającej odpisowi pełnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16 maja 2022 r.,----------
2) w dziale I-Sp księgi wieczystej widnieją wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, a to cztery nieodpłatne służebności gruntowe, nieograniczone w czasie, polegające na prawie przechodu i przejazdu oraz na prawie lokalizacji infrastruktury i przeprowadzania sieci i przyłączy mediów, ----------
3) w dziale III księgi wieczystej widnieje wpis dotyczący użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, a to ograniczone prawo rzeczowe o treści: „służebność gruntowa po działce nr 301 objętej niniejszą księgą wieczystą o przebiegu przedstawionym kolorem czerwonym na mapie załączonej do aktu notarialnego - umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności z dnia 06.12.2010 r., Rep.A nr 6530/2010 sporządzonego przed notariuszem Krzysztofem Dykaczem w kancelarii notarialnej w Gliwicach karta akt

2-3 kw.nr GL1G/00118278/6, polegająca na prawie dostępu do ścian budynku posadowionego w granicy działek nr 296 i nr 301 oraz działek nr 296 i 300, w celu dokonywania jego napraw, konserwacji oraz remontów na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 297 objętej kw.nr GL1G/00118278/6 i działki nr 296 objętej kw.nr GL1G/00053840/3", gdzie jako nieruchomości współobciążone wskazano nieruchomości posiadające księgi wieczyste nr GL1G/00142534/6 i GL1G/00153572/4, a jako nieruchomości władnące wskazano nieruchomości posiadające księgi wieczyste nr GL1G/00118278/6 i GL1G/00053840/3,----------

4) w dziale IV księgi wieczystej wpisano na prawie użytkowania wieczystego **hipotekę umowną** do sumy **12.000.000,00 EUR** (dwanaście milionów euro) na rzecz Wojciecha **Pfadt**, syna [redacted] PESEL [redacted] jako Administratora Hipoteki, tytułem zabezpieczenia: wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii obligacji obligatariuszy wynikających z obligacji wyemitowanych w ramach programu, w tym obligacji serii K wyemitowanych przez DL Invest Group PM Spółkę Akcyjną z siedzibą w Katowicach, a ponadto że: 1) program został ustanowiony na podstawie: a) uchwały rady nadzorczej spółki DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji; b) uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), c) uchwały zarządu emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, 2) emisja obligacji serii K została przeprowadzona na podstawie uchwały zarządu emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K, 3) pozostałe serie obligacji zostaną przeprowadzone na podstawie uchwał zarządu emitenta w sprawie emisji obligacji danej serii, 4) wartość nominalna proponowanych obligacji: w przypadku obligacji serii K 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), w przypadku pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii obligacji, 5) maksymalna liczba proponowanych obligacji: w przypadku obligacji serii K - 20.000,00 (dwadzieścia tysięcy); w przypadku pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii obligacji, 6) warunki wypłaty oprocentowania: zgodnie z warunkami emisji obligacji danej serii emitowanych w ramach

programu. w przypadku obligacji serii K: z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału. oprocentowanie zmienne, płatności za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, 7) termin wykupu obligacji: dla obligacji serii K: 27 grudnia 2026 r., dla pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach programu: zgodnie z warunkami emisji tych serii obligacji, 8) miejsce wykupu obligacji: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, 9) sposób wykupu obligacji: poprzez zapłatę przez emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację kwoty wykupu oraz kwoty odsetek, 10) administrator hipoteki: Wojciech Pfadt syn [redacted], PESEL: [redacted] zamieszkały pod adresem: [redacted], ----------

5) 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 19 lipca 2024r.----------

2. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że:----------

1) reprezentowana przez Nią Spółka prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości nabyła na podstawie umowy powołanej w księdze wieczystej,----------
2) stan prawny Nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i do chwili obecnej nie uległ zmianie, ---
3) opisane powyżej prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości jest wolne od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie stanowi zabezpieczenia dla zobowiązań Spółki, nie prowadzi się z niej egzekucji oraz nie istnieją żadne decyzje administracyjne czy orzeczenia sądowe odnoszące się do Nieruchomości, za wyjątkiem tych opisanych powyżej,
4) do dokonania niniejszej czynności wymagana jest uchwała Zarządu Spółki, uchwała Zarządu **DL Invest Group PM S.A.** („**Emitenta**"), a także uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki, oraz uchwała Rady Nadzorczej Emitenta, które niniejszym okazuje.----------

§ 2.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że:----------

1) **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach planuje wyemitować w jednej lub wielu seriach, Obligacje o łącznej wartości

nominalnej nie wyższej niż **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN. W ramach drugiej emisji w ramach programu („Program") tj. emisji Obligacji serii L, Emitent zaoferował łącznie 24.999 (dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) Obligacji serii L o wartości nominalnej 100,00 EUR (sto euro) każda, na łączną kwotę 2.499.900,00 EUR (dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset 00/100 euro). Program emisji Obligacji jest realizowany na podstawie: ----------

a) artykułu 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2244 – tj. ze zm. („**Ustawa o Obligacjach**"),
b) Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/11/2023 spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji, ----------
c) Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------
d) Uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------
e) w przypadku Obligacji serii L - Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę oraz Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji Obligacji serii L,
f) w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu – w szczególności uchwał Zarządu Emitenta w sprawie emisji danej serii Obligacji. ----------

2) Emitent jest zobowiązany do uiszczenia w stosunku do każdorazowych posiadaczy Obligacji wyemitowanych w ramach Programu w szczególności kwoty wykupu, kwoty odsetek, a także odsetek za opóźnienie. ----------
3) Oprocentowanie Obligacji jest określane w warunkach emisji danej serii Obligacji. W przypadku emisji Obligacji serii L oprocentowanie jest zmienne, liczone z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału, tj. od dnia 26 lutego 2024 r. ----------
4) Termin wykupu Obligacji jest ustalany w warunkach emisji Obligacji danej serii. W przypadku Obligacji serii L został określony na 20 lutego 2027 r.
5) Zgodnie z warunkami Emisji Obligacji serii L zabezpieczeniem roszczeń przysługujących Obligatariuszom z tytułu Obligacji serii L, ma być między innymi oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez dłużnika rzeczowego zobowiązanego z tytułu hipoteki opisanej w §1 ust. 1 pkt 4

niniejszego aktu w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii L. ----------

6) Na mocy umowy o ustanowienie administratora hipoteki zawartej w dniu 11 grudnia 2023 r. pomiędzy Emitentem a **Wojciechem Pfadt** prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą **Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny**, NIP: 9511467270, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, Wojciech **Pfadt** został ustanowiony przez Emitenta administratorem hipoteki („**Administrator Hipoteki**") w rozumieniu artykułu 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, aby działał w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy.----------

2. Stawająca niniejszym oświadcza, że niniejszy akt, z chwilą jego podpisania zastępuje wszelkie oświadczenia i zapewnienia złożone przez Nią w akcie notarialnym z dnia 16 lutego 2024r., sporządzonym przez Tomasza Zapart, notariusza w Katowicach, za numerem Rep. A 6783/2024 zmienionym w dniu 4 marca 2024 r. aktem notarialnym sporządzonym przez Tomasza Zapart, notariusza w Katowicach, za numerem Rep. A 8306/2024. ----------

§ 3.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że w celu zaspokojenia wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji serii L w stosunku do Obligatariuszy posiadających Obligacje serii L, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii L poddaje się na rzecz Administratora Hipoteki, tj. Wojciecha **Pfadt**, syna [ ] PESEL [ ] zamieszkałego [ ] egzekucji wprost z niniejszego aktu z przedmiotu zabezpieczenia tj. prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, opisanego w §1 niniejszego aktu, w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do wysokości **2.999.880,00 EUR** (dwa miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt euro). ----------

2. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie obowiązku, jest skierowanie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji serii L wraz ze złożonym oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji serii L stała się wymagalna, które zostanie przesłane **DL Invest Group PM Spółce Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r.

poz. 1640 tj. ze zm.) („**Prawo Pocztowe**"), na ostatni adres **DL Invest Group PM Spółki Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki. ----------

3. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego § 3 ust. 1, klauzuli wykonalności:----------

1) drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki złożonego z notarialnie poświadczonym podpisem lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii tego oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w ustępie 2 powyżej, oraz----------
2) notarialnie potwierdzonej kopii potwierdzenia nadania ww. przesyłki rejestrowanej na ostatni adres **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach na wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego). ----------

4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie § 3 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w § 3 ust. 1, powyżej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2032 r.----------

5. Stawająca oświadcza, że: ----------

1) stosunkiem prawnym, z którego poddaje się egzekucji, jest emisja Obligacji serii L, o których mowa w § 2 niniejszego aktu notarialnego, -----
2) datą powstania zobowiązania dłużnika jest dzień emisji Obligacji serii L, -
3) treścią zobowiązania dłużnika z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w pkt 1 powyżej, są wszelkie należności pieniężne wynikające z Obligacji serii L w stosunku do Obligatariuszy, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii L, ----------
4) świadczeniem wzajemnym wierzyciela jest nabycie Obligacji serii L., które ma miejsce w momencie ich przydziału.. ----------

§ 4.

Stawająca oświadcza, że koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego ponosi spółka **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach ----------

§ 5.

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać również na rzecz **Administratora hipoteki**.----------

§ 6.

Notariusz pouczył stawającą o:----------

1) o treści art.15 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), ----------
2) 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,----------
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). ----------

§ 7.

1. W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem:----------

1) taksy notarialnej na podstawie § 3 i 5, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę w wysokości: --------
---------- **500,00 zł**
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, 852), według stawki 23% od sumy 500,00zł, w wysokości:---------- **115,00 zł**

razem 615,00 zł

(sześćset piętnaście złotych). ----------

2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują 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 **24415/2024**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału. -------

Wypis wydano: spółce **M PROJEKT GLIWICE Spółka 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.2020.0.1473.), kwotę: ---------- **48,00zł**

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, 852), według stawki 23% od sumy 48,00 zł, w wysokości: ---------- **11,04zł**

razem 59,04zł

(pięćdziesiąt dziewięć złotych i cztery grosze) .----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al.Korfantego nr 2/310, w dniu dziewiętnastego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (19-07-2024 r.). ----------

Tomasz Zapart

NOTARIUSZ

Obligacje serii M

KANCELARIA NOTARIALNA
Tomasz Zapart
NOTARIUSZ
40-004 Katowice, Al. Korfantego 2/310
NIP: 6292090727
Tel. 32 202 50 15, kom. 797 289 227

WYPIS

1

Repertorium A numer **24417/2024**

AKT NOTARIALNY

Dnia dziewiętnastego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (19-07-2024 r.) w **Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, przed prowadzącym tę kancelarię notariuszem w Katowicach Tomaszem **Zapart**, stawiła się: ----------

pani Wirginia Olimpia **Leszczyńska**, PESEL [redacted] według oświadczenia zamieszkała pod adresem: [redacted], używająca imienia Wirginia, obywatelka Polski, urodzona w Polsce, legitymująca się polskim dowodem osobistym o serii i numerze [redacted] z terminem ważności do dnia 28 sierpnia 2029r., która oświadcza, że w niniejszym akcie notarialnym działa w imieniu i na rzecz spółki **DL INVEST GROUP II 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: 0000340439, zgodnie z informacją z dnia 19 lipca 2024 r., 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 142095683 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 5252467585, zwanej dalej **Spółką**, 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. ----------

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 PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

2

§ 1.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach zapewnia, że na dzień złożenia niniejszego oświadczenia w księdze wieczystej nr **CZ1Z/00046211/8** (czterdzieści sześć tysięcy dwieście jedenaście łamane przez osiem) **Sądu Rejonowego w Zawierciu** wpisano: ----------

1) **własność nieruchomości gruntowej** położonej w Siewierzu, gminie Siewierz, powiecie będzińskim, województwie śląskim, obrębie ewidencyjnym 0001 Siewierz, składającej się z działki ewidencyjnej o numerze 8327/1 (osiem tysięcy trzysta dwadzieścia siedem łamane przez jeden), o sposobie korzystania oznaczonym jako R – grunty orne, obszaru całej nieruchomości 5,2950 ha (pięć hektarów i dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt metrów kwadratowych), zwanej dalej **Nieruchomością,** na rzecz **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, REGON 142095683 – w całości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2019 r. sporządzonej przez Katarzynę Aleksandrę Biodrowicz, notariusz w Katowicach, za numerem Rep. A 5730/2019, ----------
2) działy I-Sp i III księgi wieczystej są wolne od wpisów, ----------
3) w dziale IV księgi wieczystej wpisano **hipotekę umowną** do sumy **12.000.000,00 EUR** (dwanaście milionów euro) na rzecz Wojciecha **Pfadt**, syna [redacted] PESEL [redacted] jako Administratora hipoteki, na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii obligacji) obligatariuszy wynikających z obligacji wyemitowanych w ramach programu, w tym obligacji serii K wyemitowanych przez DL Invest Group PM Spółkę Akcyjną z siedzibą w Katowicach, a ponadto że: 1) program został ustanowiony na podstawie: a) uchwały rady nadzorczej spółki DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji; b) uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), c) uchwały zarządu emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, 2) emisja obligacji serii K została przeprowadzona na podstawie uchwały zarządu emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K, 3) pozostałe serie obligacji zostaną przeprowadzone na podstawie uchwał zarządu emitenta w sprawie emisji obligacji danej serii, 4) wartość nominalna

proponowanych obligacji: w przypadku obligacji serii k 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), w przypadku pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii obligacji, 5) maksymalna liczba proponowanych obligacji: w przypadku obligacji serii K - 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych); w przypadku pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii obligacji, 6) warunki wypłaty oprocentowania: zgodnie z warunkami emisji obligacji danej serii emitowanych w ramach programu. w przypadku obligacji serii K: z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału. oprocentowanie zmienne, płatności za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, 7) termin wykupu obligacji: dla obligacji serii K: 27 grudnia 2026 r., dla pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach programu: zgodnie z warunkami emisji tych serii obligacji, 8) miejsce wykupu obligacji: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, 9) sposób wykupu obligacji: poprzez zapłatę przez emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację kwoty wykupu oraz kwoty odsetek, 10) Administrator Hipoteki: Wojciech Pfadt syn [redacted] PESEL: [redacted] zamieszkały pod adresem: [redacted], - na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, zawartego w § 4 tego aktu notarialnego, ----------

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 19 lipca 2024 r. ----------

2. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że: ----------

1) reprezentowana przez nią Spółka jest właścicielem wskazanej w ust. 1 powyżej Nieruchomości w całości, na podstawie umowy powołanej w księdze wieczystej,----------
2) stan prawny Nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i do chwili obecnej nie uległ zmianie, ---
3) Nieruchomość jest wolna od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie stanowi zabezpieczenia dla zobowiązań Spółki, nie prowadzi się z niej egzekucji oraz nie istnieją żadne decyzje administracyjne czy orzeczenia sądowe odnoszące się do Nieruchomości, za wyjątkiem tych opisanych powyżej,----------

4) do dokonania niniejszej czynności wymagana jest uchwała Zarządu Spółki, uchwała Zarządu **DL Invest Group PM S.A.** („**Emitenta**"), a także uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki, oraz uchwała Rady Nadzorczej Emitenta, które niniejszym okazuje. ----------

§ 2.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że: ----------

1) **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach planuje wyemitować w jednej lub wielu seriach, Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN. W ramach trzeciej emisji w ramach Programu tj. emisji Obligacji serii M, Emitent zaoferował łącznie 19.500 (dziewiętnaście tysięcy pięćset Obligacji serii M o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych) każda, na łączną kwotę 19.500.000,00 PLN (dziewiętnaście milionów pięćset tysięcy złotych). Program emisji Obligacji jest realizowany na podstawie: ----------
   a) artykułu 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2244 – tj. ze zm. („**Ustawa o Obligacjach**"),
   b) Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/11/2023 spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji, ----------
   c) Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------
   d) Uchwały Zarządu nr 2 Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------
   e) w przypadku Obligacji serii M - Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 23 lutego 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę oraz Uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie emisji Obligacji serii M, ----------
   f) w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu – w szczególności uchwał Zarządu Emitenta w sprawie emisji danej serii obligacji. ----------
2) Emitent jest zobowiązany do uiszczenia w stosunku do każdorazowych posiadaczy Obligacji wyemitowanych w ramach Programu w szczególności kwoty wykupu, kwoty odsetek, a także odsetek za opóźnienie. ----------

3) Oprocentowanie Obligacji jest określane w warunkach emisji danej serii Obligacji. W przypadku emisji Obligacji serii M oprocentowanie jest zmienne, liczone z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału, tj. od dnia 06 marca 2024 r.----------
4) Termin wykupu Obligacji jest ustalany w warunkach emisji Obligacji danej serii. W przypadku Obligacji serii M został określony na 06 marca 2027 r.
5) Zgodnie z warunkami Emisji Obligacji serii M zabezpieczeniem roszczeń przysługujących Obligatariuszom z tytułu Obligacji serii M, ma być między innymi oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez dłużnika rzeczowego zobowiązanego z tytułu hipoteki opisanej w §1 ust. 1 pkt 4 niniejszego aktu w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii M. ----------
6) Na mocy umowy o ustanowienie administratora hipoteki zawartej w dniu 11 grudnia 2023 r. pomiędzy **Wojciechem Pfadt** prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą **Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny**, NIP: 9511467270, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, Wojciech **Pfadt** został ustanowiony przez Emitenta administratorem hipoteki („**Administrator Hipoteki**") w rozumieniu artykułu 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach aby działał w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy. ----------

2. Stawająca niniejszym oświadcza, że niniejszy akt, z chwilą jego podpisania zastępuje wszelkie oświadczenia i zapewnienia złożone przez Nią w akcie notarialnym z dnia 29 lutego 2024r., sporządzonym przez Tomasza Zapart, notariusza w Katowicach, za numerem Rep. A 8110/2024. ----------

§ 3.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że w celu zaspokojenia wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji serii M w stosunku do Obligatariuszy posiadających Obligacje serii M, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii M poddaje się na rzecz Administratora Hipoteki, tj. Wojciecha **Pfadt**, syna [redacted] PESEL [redacted] zamieszkałego [redacted] egzekucji wprost z niniejszego aktu z przedmiotu zabezpieczenia tj. Nieruchomości opisanej w §1 niniejszego aktu, w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do wysokości **23.400.000,00 PLN** (dwadzieścia trzy miliony czterysta tysięcy złotych).----------

2. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest

każdorazowe wykonanie obowiązku, jest skierowanie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji serii M wraz ze złożonym oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji serii M stała się wymagalna, które zostanie przesłane **DL Invest Group PM Spółce Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („**Prawo Pocztowe**"), na ostatni adres **DL Invest Group PM Spółki Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki.--------

3. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego § 3 ust. 1, klauzuli wykonalności: ----------

1) drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki złożonego z notarialnie poświadczonym podpisem lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii tego oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w ustępie 2 powyżej, oraz----------
2) notarialnie potwierdzonej kopii potwierdzenia nadania ww. przesyłki rejestrowanej na ostatni adres **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach na wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego). ----------

4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie § 3 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w § 3 ust. 1 powyżej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2032 r.----------

5. Stawająca oświadcza, że: ----------

1) stosunkiem prawnym, z którego poddaje się egzekucji, jest emisja Obligacji serii M, o których mowa w § 2 niniejszego aktu notarialnego, ----
2) datą powstania zobowiązania dłużnika jest dzień emisji Obligacji serii M,-
3) treścią zobowiązania dłużnika z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w pkt 1 powyżej, są wszelkie należności pieniężne wynikające z Obligacji serii M w stosunku do Obligatariuszy, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii M, ----------

4) świadczeniem wzajemnym wierzyciela jest nabycie Obligacji serii M., które ma miejsce w momencie ich przydziału. ----------

§ 4.

Stawająca oświadcza, że koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego ponosi spółka pod firmą. **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach ----------

§ 5.

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać również na rzecz **Administratora hipoteki**.----------

§ 6.

Notariusz pouczył stawającą o:----------

1) o treści art.15 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 361, 852), ----------
2) 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,----------
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). ----------

§ 7.

1. W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem:----------

1) taksy notarialnej na podstawie § 3 i 5, rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę w wysokości: --------
---------- **500,00 zł**

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, 852), według stawki 23% od sumy 500,00zł, w wysokości:---------- **115,00 zł**

razem 615,00 zł

(sześćset piętnaście złotych). ----------

2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują 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 **24419/2024**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału. -------

Wypis wydano: spółce **DL INVEST GROUP II Spółka 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.2020.0.1473.), kwotę: ---------- **42,00zł**

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, 852), według stawki 23% od sumy 42,00 zł, w wysokości: ---------- **9,66zł**

razem 51,66 zł

(pięćdziesiąt jeden złotych i sześćdziesiąt sześć groszy). ----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al.Korfantego nr 2/310, w dniu dziewiętnastego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (19-07-2024 r.). ----------

Tomasz Zapart

NOTARIUSZ

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 **8097/2024**

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego dziewiątego lutego dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (29-02-2024 r.) w **Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, przed prowadzącym tę kancelarię notariuszem w Katowicach Tomaszem **Zapart**, stawiła się: ----------

pani Wirginia Olimpia **Leszczyńska**, PESEL [redacted], według oświadczenia zamieszkała pod adresem: [redacted] używająca imienia Wirginia, obywatelka Polski, urodzona w Polsce, legitymująca się polskim dowodem osobistym o serii i numerze [redacted] z terminem ważności do dnia 28 sierpnia 2029 r., która oświadcza, że w niniejszym akcie notarialnym działa w imieniu i na rzecz spółki **M PROJEKT GLIWICE 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: 0000889476, zgodnie z informacją z dnia 29 lutego 2024 r., 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 388425776 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 5472223721, zwanej dalej **Spółką**, 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. ----------

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 PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

§ 1.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach zapewnia, że na dzień zawarcia niniejszej umowy w księdze wieczystej nr **GL1G/00091486/1** (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta osiemdziesiąt sześć łamane przez jeden) **Sądu Rejonowego w Gliwicach** wpisano: ----------

1) **prawo użytkowania wieczystego** do dnia 05 grudnia 2089 r. działek gruntu stanowiących własność Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Gliwice wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, położonych w Gliwicach, gminie Gliwice Miasto, województwie śląskim, obrębie ewidencyjnym 0021, Centrum, stanowiących działki oznaczone numerami 303 (trzysta trzy), 306 (trzysta sześć), 307 (trzysta siedem), 308 (trzysta osiem), o obszarze całej nieruchomości 3,1073 ha (trzy hektary i jeden tysiąc siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe), o sposobie korzystania oznaczonym jako Bp – zurbanizowane tereny zabudowane, zabudowanych budynkiem i urządzaniami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, zwanych dalej łącznie **Nieruchomością**, na rzecz spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, REGON 388425776, KRS: 0000889476 – w całości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 09 lipca 2021 r., sporządzonej przez Wojciecha Małachowskiego, notariusza w Gliwicach, za numerem Rep. A 7164/2021, protokołu prostującego z dnia 20 lipca 2021r., sporządzonego przez Wojciecha Małachowskiego, notariusza w Gliwicach, za numerem Rep. A 7368/2021 oraz informacji odpowiadającej odpisowi pełnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16 maja 2022 r.,----------
2) w dziale I-Sp księgi wieczystej widnieją wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, a to cztery nieodpłatne służebności gruntowe, nieograniczone w czasie, polegające na prawie przechodu i przejazdu oraz na prawie lokalizacji infrastruktury i przeprowadzania sieci i przyłączy mediów, ----------
3) w dziale III księgi wieczystej widnieje wpis dotyczący użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, a to ograniczone prawo rzeczowe o treści: „służebność gruntowa po działce nr 301 objętej niniejszą księgą wieczystą o przebiegu przedstawionym kolorem czerwonym na mapie załączonej do aktu notarialnego - umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności z dnia 06.12.2010r., Rep.A nr 6530/2010 sporządzonego przed notariuszem Krzysztofem Dykaczem w kancelarii notarialnej w Gliwicach karta akt

2-3 kw.nr GL1G/00118278/6, polegająca na prawie dostępu do ścian budynku posadowionego w granicy działek nr 296 i nr 301 oraz działek nr 296 i 300, w celu dokonywania jego napraw, konserwacji oraz remontów na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 297 objętej kw.nr GL1G/00118278/6 i działki nr 296 objętej kw.nr GL1G/00053840/3", gdzie jako nieruchomości współobciążone wskazano GL1G/00142534/6 i GL1G/00153572/4, a jako nieruchomości władnące wskazano GL1G/00118278/6 i GL1G/00053840/3, ----------

4) w dziale IV księgi wieczystej wpisano na prawie użytkowania wieczystego, prawie własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności **hipotekę umowną** do sumy **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) na rzecz [ ], PESEL [ ] na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnia 05 grudnia 2023 roku,-------
5) w dziele IV powyższej księgi wieczystej znajduje się wzmianka 1. REP.C. / NOTA / 93448 / 24 - 2024-01-30, 19:09:41, 1.1 DZ. KW. / GL1G / 2596 / 24 / 1 - który zgodnie z oświadczeniem Stawającej dotyczy hipoteki, o której mowa w § 1 ust.3 poniżej, ----------
6) w dziele IV powyżej księgi wieczystej znajduje się także wzmianka 2. DZ. KW. / GL1G / 2705 / 24 / 1 - 2024-02-01, 12:46:39, która zgodnie z oświadczeniem Stawającej dotyczy wykreślenia hipoteki, o której mowa w pkt 4) powyżej,----------

na dowód czego powołuje się na stan wpisów w powołanej wyżej elektronicznej księdze wieczystej z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości na dzień 29 lutego 2024r.----------

2. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że:----------

1) reprezentowana przez Nią Spółka prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości nabyła na podstawie umowy powołanej w księdze wieczystej,----------
2) stan prawny Nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i do chwili obecnej nie uległ zmianie, ---
3) opisane powyżej prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości jest wolne od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie stanowi zabezpieczenia dla zobowiązań Spółki, nie prowadzi się z niej egzekucji oraz nie istnieją żadne decyzje administracyjne czy orzeczenia sądowe odnoszące się do Nieruchomości, za wyjątkiem tych opisanych powyżej,

4) do dokonania niniejszej czynności wymagana jest uchwała Zarządu Spółki, uchwała Zarządu **DL Invest Group PM S.A.** („**Emitenta**"), a także uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki, oraz uchwała Rady Nadzorczej Emitenta, które niniejszym okazuje. ----------

3. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że w celu wpisania w dziale IV księgi wieczystej **GL1G/00091486/1** hipoteki umownej złożone zostało w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą **GL1G/00091486/1, która to hipoteka umowna została ustanowiona** na rzecz administratora hipoteki to jest Wojciecha **Pfadt**, syna [redacted] PESEL: [redacted] zamieszkałego pod adresem: [redacted] wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy („**Obligatariusze**"), ustanowionego na podstawie umowy o ustanowieniu administratora hipoteki z dnia 11 grudnia 2023 r., do kwoty **12.000.000,00 EUR** (dwanaście milionów euro), tytułem zabezpieczenia: wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii obligacji („**Obligacje**") Obligatariuszy wynikających z Obligacji wyemitowanych w ramach programu („**Program**"). Powyższe oświadczenie dotyczy również Obligacji serii M emitowanych przez **DL Invest Group PM Spółkę Akcyjną** z siedzibą w Katowicach, w odniesieniu, do których Stawająca informuje, że: ----------

1) Program został ustanowiony na podstawie: ----------
   a) Uchwały Rady Nadzorczej spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji; ----------
   b) Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------
   c) Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------
2) Emisja Obligacji serii M została przeprowadzona na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 23 lutego 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę oraz na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Emitenta podjętej dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii M, ----------

3) Pozostałe serie Obligacji zostały wyemitowane w szczególności na podstawie uchwał Zarządu Emitenta w sprawie emisji Obligacji danej serii,
4) Wartość nominalna proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii M wyniosła łącznie **19.500.000,00 zł** (dziewiętnaście milionów pięćset tysięcy złotych), w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji, ----
5) Maksymalna liczba proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii M - 19.500 (dziewiętnaście tysięcy pięćset); w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu - zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji, ----------
6) Warunki wypłaty oprocentowania: zgodnie z warunkami emisji Obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu. W przypadku Obligacji serii M: z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału. Oprocentowanie zmienne, płatności za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. Miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------
7) Termin wykupu Obligacji: dla Obligacji serii M: 01 marca 2027 r., dla pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu: zgodnie z warunkami emisji tych serii Obligacji,----------
8) Miejsce wykupu Obligacji: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------
9) Sposób wykupu Obligacji: poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty wykupu oraz kwoty odsetek, ----
10) Administrator Hipoteki: Wojciech **Pfadt** syn [ ] PESEL: [ ] zamieszkały pod adresem: [ ] ----------

§ 2.

Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że:----------

1) **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach planuje wyemitować w jednej lub wielu seriach, Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN. W ramach trzeciej emisji w ramach Programu tj. emisji Obligacji serii M, Emitent zaoferował łącznie 19.500 (dziewiętnaście tysięcy pięćset) Obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych) każda, na łączną kwotę 19.500.000,00 PLN (dziewiętnaście milionów pięćset tysięcy złotych). Program emisji Obligacji jest realizowany na podstawie:----------
    a) artykułu 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach

(Dz. U. z 2022 r. poz. 2244 – tj. ze zm. („**Ustawa o Obligacjach**"),

b) Uchwały Rady Nadzorczej spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji, ----------

c) Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------

d) Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------

e) w przypadku Obligacji serii M - Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 23 lutego 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę oraz Uchwały nr 1 Zarządu Emitenta podjętej dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie emisji Obligacji serii M,--

f) w przypadku pozostałych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu – w szczególności uchwał Zarządu Emitenta w sprawie emisji danej serii Obligacji.----------

2) Emitent jest zobowiązany do uiszczenia w stosunku do każdorazowych posiadaczy Obligacji wyemitowanych w ramach Programu w szczególności kwoty wykupu, kwoty odsetek, a także odsetek za opóźnienie.----------

3) Oprocentowanie Obligacji jest określane w warunkach emisji danej serii Obligacji. W przypadku emisji Obligacji serii M oprocentowanie jest zmienne, liczone z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału, tj. od dnia 1 marca 2024 r. ----------

4) Termin wykupu Obligacji jest ustalany w warunkach emisji Obligacji danej serii. W przypadku Obligacji serii M został określony na 1 marca 2027 r.

5) Zgodnie z warunkami Emisji Obligacji serii M zabezpieczeniem roszczeń przysługujących Obligatariuszom z tytułu Obligacji serii M, ma być między innymi oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez dłużnika rzeczowego zobowiązanego z tytułu hipoteki opisanej w §1 ust. 3 niniejszego aktu w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii M. ----------

6) Na mocy umowy o ustanowienie administratora hipoteki zawartej w dniu 11 grudnia 2023 r. pomiędzy **Wojciechem Pfadt** prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą **Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny**, NIP: 9511467270, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, Wojciech **Pfadt** został ustanowiony przez Emitenta administratorem hipoteki („**Administrator Hipoteki**")

w rozumieniu artykułu 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, aby działał w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy. ----------

§ 3.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że w celu zaspokojenia wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji serii M w stosunku do Obligatariuszy posiadających Obligacje serii M, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii M **poddaje** się na rzecz Administratora Hipoteki, tj. Wojciecha **Pfadt**, syna [redacted] PESEL [redacted] zamieszkałego [redacted] **egzekucji** wprost z niniejszego aktu z przedmiotu zabezpieczenia tj. prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości opisanego w §1 niniejszego aktu, w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do wysokości 23.400.000,00 PLN (dwadzieścia trzy miliony czterysta tysięcy złotych).----------

2. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie obowiązku, jest skierowanie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji serii M wraz ze złożonym oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji serii M stała się wymagalna, które zostanie przesłane **DL Invest Group PM Spółce Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („**Prawo Pocztowe**"), na ostatni adres **DL Invest Group PM Spółki Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki. ----------

3. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego § 3 ust. 1, klauzuli wykonalności:----------

1) drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki złożonego z notarialnie poświadczonym podpisem lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii tego oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w ustępie 2 powyżej, oraz----------
2) notarialnie potwierdzonej kopii potwierdzenia nadania ww. przesyłki rejestrowanej na ostatni adres **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS

w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego). ----------

4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie § 3 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w § 3 ust. 1, powyżej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2032 r. ----------

5. Stawająca oświadcza, że: ----------

1) stosunkiem prawnym, z którego poddaje się egzekucji, jest emisja Obligacji serii M, o których mowa w § 2 niniejszego aktu notarialnego, ----
2) datą powstania zobowiązania dłużnika jest dzień emisji Obligacji, ----------
3) treścią zobowiązania dłużnika z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w pkt 1 powyżej, są wszelkie należności pieniężne wynikające z Obligacji serii M w stosunku do Obligatariuszy, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii M, ----------
4) świadczeniem wzajemnym wierzyciela jest nabycie Obligacji serii M, które ma miejsce w momencie ich przydziału. ----------

§ 4.

Stawająca oświadcza, że koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego ponosi spółka **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach. ----------

§ 5.

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać również na rzecz **Administratora hipoteki**.----------

§ 6.

Notariusz pouczył stawającą o: ----------

1) o treści art.15 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), ----------
2) 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,----------

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). ----------

§ 7.

1. W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem:----------

1) taksy notarialnej na podstawie § 3 i 5, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę w wysokości: ---------- **1.500,00 zł**
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 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 1.500,00zł, w wysokości:--- **345,00 zł**

razem 1.845,00 zł

(jeden tysiąc osiemset czterdzieści pięć złotych). ----------

2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują 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 **8099/2024**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału. -------

Wypis wydano: spółce **M PROJEKT GLIWICE Spółka 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.2020.0.1473.), kwotę:---------- **54,00zł**
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 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 54,00 zł, w wysokości: ---------- **12,42zł**

razem 66,42 zł

(sześćdziesiąt sześć złotych i czterdzieści dwa grosze). ----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al.Korfantego nr 2/310, w dniu dwudziestego dziewiątego lutego dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (29-02-2024 r.). ----------

Tomasz Zapart

NOTARIUSZ

WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA
AGNIESZKA DYSZLEWSKA-TARNAWSKA - notariusz
40-028 Katowice, ul. Francuska 57
tel. 32/2000 276, fax 2000 490
NIP 633-131-59-30, REGON 241897970

Repertorium A numer 12532/2024

AKT NOTARIALNY

Dnia dziewiątego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (09-07-2024 r.), w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy ulicy Francuskiej numer 57, przed notariuszem Agnieszką Dyszlewską-Tarnawską, **stawiła się**:----------

Wirginia Olimpia Leszczyńska - ([redacted], posiadająca PESEL: [redacted]----------

zamieszkała według oświadczenia pod adresem: [redacted]

[redacted]----------

która oświadczyła, że w niniejszym akcie notarialnym działa za spółkę pod firmą: **DL INVEST GROUP II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach (adres: 40-217 Katowice, ulica Wrocławska numer 54, NIP: 5252467585, REGON: 142095683), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000340439**, zgodnie z okazaną informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 09 lipca 2024 roku, zwanej dalej „**Spółką**" – jako Prezes jednoosobowego zarządu tej spółki uprawniona do jej samodzielnej reprezentacji oraz 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, a na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem notarialnym została wyrażona zgoda

w uchwale podjętej przez Zgromadzenie Wspólników tej spółki.----------

Tożsamość stawającej notariusz stwierdziła na podstawie okazanego dowodu osobistego o serii i numerze podanym przy nazwisku.----------

Stawająca oświadczyła, że używa jedynie pierwszego imienia, nadto zapewniła, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające unieważnienie jej dowodu osobistego, stosownie do treści art. 46 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych.----------

Stawająca oświadczyła, że nie dokonała, jak również nie złożyła wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności. ----------

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 §1 pkt 6 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1.

1. Wirginia Leszczyńska działająca za spółkę pod firmą: DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach zapewnia, że na dzień złożenia niniejszego oświadczenia w księdze wieczystej numer **CZ1Z/00046211/8** Sądu Rejonowego w Zawierciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych wpisano: ----------

1) **własność nieruchomości gruntowej** położonej w Siewierzu, gminie Siewierz, powiecie będzińskim, województwie śląskim, obrębie ewidencyjnym 0001 Siewierz, składającej się z działki ewidencyjnej o numerze 8327/1 (osiem tysięcy trzysta dwadzieścia siedem łamane przez jeden), o sposobie korzystania oznaczonym jako R – grunty orne, obszaru całej nieruchomości 5,2950 ha (pięć hektarów i dwa tysiące dziewięćset

pięćdziesiąt metrów kwadratowych), zwanej dalej **Nieruchomością,** na rzecz spółki pod firmą: **DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, REGON: 142095683, KRS: 0000340439 – w całości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2019 r., sporządzonej przez Katarzynę Aleksandrę Biodrowicz, notariusza w Katowicach, za numerem Rep. A 5730/2019, ----------

2) działy I-Sp i III księgi wieczystej są wolne od wpisów, ----------

3) w dziale IV księgi wieczystej wpisano **hipotekę umowną** do sumy **12.000.000,00 EUR** (dwanaście milionów euro) na rzecz Wojciech Pfadt, (Administratora hipoteki), na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii obligacji) obligatariuszy wynikających z obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w tym obligacji serii K wyemitowanych przez DL Invest Group PM Spółkę akcyjną z siedzibą w Katowicach, ----------

na potwierdzenie czego powołuje się na stan wpisów w powołanej wyżej elektronicznej księdze wieczystej z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości na dzień 09 lipca 2024 r.----------

2. Wirginia Leszczyńska działająca za spółkę pod firmą: DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach oświadcza, że: -

1) reprezentowana przez nią Spółka jest właścicielem wskazanej w ust. 1 powyżej Nieruchomości w całości, na podstawie powołanej w księdze wieczystej umowy,----------

2) stan prawny Nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i do chwili obecnej nie uległ zmianie,------

3) Nieruchomość jest wolna od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie stanowi zabezpieczenia dla zobowiązań Spółki, nie prowadzi się z niej egzekucji oraz nie istnieją żadne decyzje administracyjne czy orzeczenia sądowe odnoszące się do Nieruchomości, za wyjątkiem tych opisanych powyżej,----------

4) do dokonania niniejszej czynności wymagana jest uchwała Zarządu Spółki, uchwała Zarządu **DL Invest Group PM S.A.** („**Emitenta**"), a także uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki oraz uchwała Rady Nadzorczej Emitenta, które niniejszym okazuje. ----------

3. Wirginia Leszczyńska działająca za spółkę pod firmą: DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach oświadcza, że w dziale IV-tym księgi wieczystej numer **CZ1Z/00046211/8** na podstawie oświadczenia o ustanowieniu na Nieruchomości, objętej księgą wieczystą **CZ1Z/00046211/8 hipoteki umownej** na rzecz administratora hipoteki to jest **Wojciecha Pfadt**, syna [redacted], PESEL: [redacted] zamieszkałego pod adresem: [redacted], wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy („**Obligatariusze**"), ustanowionego na podstawie umowy o ustanowieniu administratora hipoteki z dnia 11 grudnia 2023 r. do kwoty **12.000.000,00 EUR (dwanaście milionów euro)**, została wpisana hipoteka umowna tytułem zabezpieczenia: wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii obligacji („**Obligacje**)) Obligatariuszy wynikających z Obligacji wyemitowanych w ramach programu („**Program**") („**Hipoteka**"). Powyższe oświadczenie dotyczy również obligacji zwykłych na okaziciela serii P wyemitowanych przez **DL Invest Group PM**

Spółkę Akcyjną z siedzibą w Katowicach („**Obligacje serii P**"), w odniesieniu do której stawająca informuje, że:----------

1) Program został ustanowiony na podstawie: ----------
   a) Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/11/2023 spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji; ----------
   b) Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------
   c) Uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji,----------
2) Emisja Obligacji serii P została przeprowadzona na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P oraz na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Emitenta podjętej 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P,----------
3) Wartość nominalna proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii P wyniosła łącznie 9.250.000,00 zł (dziewięć milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych), ----------
4) Maksymalna liczba proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii P 9.250 (dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt), ----------
5) Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji serii P: z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału do dnia wykupu określonego w warunkach emisji Obligacji serii P. Oprocentowanie

zmienne, płatności za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie („**KDPW**") i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. Miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------

6) Termin wykupu Obligacji serii P: 9 lipca 2027 r., ----------
7) Miejsce wykupu Obligacji serii P: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------
8) Sposób wykupu Obligacji serii P: poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację serii P kwoty wykupu oraz kwoty odsetek,
9) Administrator Hipoteki: **Wojciech Pfadt** syn [ ] PESEL: [ ] zamieszkały pod adresem: [ ] [ ]----------

§ 2.

Wirginia Leszczyńska działająca za spółkę pod firmą: DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach oświadcza, że:----------

1) **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach planuje wyemitować w jednej lub wielu seriach, Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów euro)** lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN. W ramach czwartej emisji w ramach Programu tj. emisji Obligacji serii P, Emitent zaoferował łącznie 9 250 (dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) obligacji zwykłych na okaziciela serii P o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, na łączną kwotę 9.250.000,00 zł (dziewięć milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych). Program emisji Obligacji jest realizowany na podstawie:----------

a) artykułu 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2024 r. poz. 708 – tj. („**Ustawa o Obligacjach**"), ----------

b) Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/11/2023 spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji, ----------

c) Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w spółce **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023),----------

d) Uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji,----------

Dodatkowo Obligacje serii P wyemitowano na podstawie Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P oraz na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Emitenta podjętej 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P ----------

2) Emitent jest zobowiązany do uiszczenia w stosunku do każdorazowych posiadaczy Obligacji serii P wyemitowanych w ramach Programu w szczególności kwoty wykupu, kwoty odsetek, a także odsetek za opóźnienie.

3) Oprocentowanie Obligacji serii P jest zmienne, liczone z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału, tj. od dnia 9 lipca 2024 r. ----------

4) Termin wykupu Obligacji serii P został określony na 9 lipca 2027 r.----------

5) Zgodnie z warunkami Emisji Obligacji serii P zabezpieczeniem roszczeń przysługujących Obligatariuszom z tytułu Obligacji serii P, ma być między innymi oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez dłużnika rzeczowego zobowiązanego z tytułu Hipoteki opisanej w §1 ust. 1 pkt 3 niniejszego aktu w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii P.
6) Na mocy umowy o ustanowienie administratora hipoteki zawartej w dniu 11 grudnia 2023 r. pomiędzy **Wojciechem Pfadt** prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą **Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny**, NIP: 9511467270, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, a Emitentem Wojciech **Pfadt** został ustanowiony przez Emitenta administratorem hipoteki („**Administrator Hipoteki**") w rozumieniu artykułu 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach aby działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. ----------

§ 3.

1. Wirginia Leszczyńska działająca za spółkę pod firmą: DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach oświadcza, że w celu zaspokojenia wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji serii P w stosunku do Obligatariuszy posiadających Obligacje serii P, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii P, Spółka **poddaje się na rzecz Administratora Hipoteki, tj. Wojciecha Pfadt**, syna [ ] PESEL [ ] zamieszkałego [ ] [ ] **egzekucji wprost z niniejszego aktu z przedmiotu zabezpieczenia Hipoteką, tj. Nieruchomości opisanej w §1 niniejszego aktu, w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do wysokości 11.100.000,00 zł (jedenaście milionów sto tysięcy złotych)**. ----------

2. Wirginia Leszczyńska działająca za spółkę pod firmą: DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie obowiązku, jest skierowanie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji serii P wraz ze złożonym oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji serii P stała się wymagalna, które zostanie przesłane **DL Invest Group PM Spółce Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) (**„Prawo Pocztowe"**), na ostatni adres **DL Invest Group PM Spółki Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki. ----------

3. Wirginia Leszczyńska działająca za spółkę pod firmą: DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach oświadcza, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego § 3 ust. 1, klauzuli wykonalności: -----

1) drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki złożonego z notarialnie poświadczonym podpisem lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii tego oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w ustępie 2 powyżej, oraz ----------
2) notarialnie potwierdzonej kopii potwierdzenia nadania ww. przesyłki rejestrowanej na ostatni adres **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego). ----------

4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie § 3 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w § 3 ust. 1 powyżej, jednakże nie później niż do dnia **trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące trzydziestego drugiego roku (31-12-2032 r.).**----------

5. Wirginia Leszczyńska działająca za spółkę pod firmą: DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach oświadcza, że: -

1) stosunkiem prawnym, z którego poddaje się egzekucji, jest emisja Obligacji serii P, o których mowa w § 2 niniejszego aktu notarialnego,----------
2) datą powstania zobowiązania dłużnika jest dzień emisji Obligacji,----------
3) treścią zobowiązania dłużnika z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w pkt 1) powyżej, są wszelkie należności pieniężne wynikające z Obligacji serii P w stosunku do Obligatariuszy, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii P,----
4) świadczeniem wzajemnym wierzyciela jest nabycie Obligacji serii P, które ma miejsce w momencie ich przydziału.----------

§ 4.

Wirginia Leszczyńska działająca za spółkę pod firmą: DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach oświadcza, że koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego ponosi spółka pod firmą: DL INVEST GROUP II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach ----------

§ 5.

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać również na rzecz Administratora Hipoteki.----------

§ 6.

Notariusz pouczyła Stawającą o: ----------

1) o treści art.15 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), ----------
2) 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, ----------
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). ----------

§ 7.

Pobrano: ----------

1. tytułem taksy notarialnej na podstawie § 3 i § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwotę 2.000,00 zł,----------
2. tytułem podatku od towarów i usług - według stawki 23% - na podstawie art. 5, 29a, 41 i 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, kwotę 460,00 zł. ----------

Łącznie pobrano kwotę 2.460,00 zł (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych). --

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

13

KANCELARIA NOTARIALNA
Agnieszka Dyszlewska-Tarnawska
NOTARIUSZ
40-028 Katowice, ul. Francuska 57
tel. 507-818-330, 507-817-666
e-mail: sekretariat@notariusz-tarnawska.pl

NA ORYGINALE podpisy stawającej i notariusza.
Repertorium A numer 12534/2024
Poświadczam zgodność powyższego wypisu z oryginałem aktu notarialnego - Rep. A numer 12532/2024
Wypis sporządzono dla Spółki
Pobrano:
a/ tytułem taksy notarialnej z § 12 Rozp. Min. Sprawiedl. z dnia 28.06.2004r.w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej - kwotę 48,00 zł,
b/ tytułem podatku od towarów i usług – według stawki 23% – na podstawie art. 5, 29a, 41 i 146ef ustawy z dnia 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług - kwotę 11,04 zł.
Łącznie pobrano za sporządzenie wypisu kwotę 59,04 zł (pięćdziesiąt dziewięć złotych i cztery grosze).
Katowice, dnia dziewiątego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (09-07-2024 r.).

NOTARIUSZ
Agnieszka Dyszlewska-Tarnawska

WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA
AGNIESZKA DYSZLEWSKA-TARNAWSKA - solicitor
40-028 Katowice, ul. Francuska 57
tel. 32/2000 276, fax 2000 490
NIP 633-131-58-30, REGON 241697673

REPERTORIUM A numer 12536/2024

AKT NOTARIALNY

Dnia dziewiątego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (09-07-2024 r.), w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy ulicy Francuskiej numer 57, przed notariuszem Agnieszką Dyszlewską-Tarnawską, **stawiła się**:----------

Wirginia Olimpia Leszczyńska - [redacted] posiadająca PESEL: [redacted]----------

zamieszkała według oświadczenia pod adresem: [redacted]----------

która oświadczyła, że w niniejszym akcie notarialnym działa za spółkę pod firmą: **M Projekt Gliwice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach (adres: 40-217 Katowice, ulica Wrocławska numer 54, REGON: 388425776, NIP: 5472223721), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000889476**, zgodnie z okazaną informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 09 lipca 2024 roku, zwanej dalej „**Spółką**" – jako Prezes jednoosobowego zarządu tej spółki uprawniona do jej samodzielnej reprezentacji oraz 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. ----------

Tożsamość stawającej notariusz stwierdziła na podstawie okazanego dowodu

osobistego o serii i numerze podanym przy nazwisku. ----------

Stawająca oświadczyła, że używa jedynie pierwszego imienia, nadto zapewniła, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające unieważnienie jej dowodu osobistego, stosownie do treści art. 46 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych.----------

Stawająca oświadczyła, że nie dokonała, jak również nie złożyła wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności. ----------

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 6) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1.

1. Wirginia Leszczyńska, działająca za spółkę pod firmą: M Projekt Gliwice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach zapewnia, że na dzień złożenia niniejszego oświadczenia w księdze wieczystej nr **GL1G/00091486/1** Sądu Rejonowego w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych wpisano: ----------

1) **prawo użytkowania wieczystego** do dnia 05 grudnia 2089 r. działek gruntu stanowiących własność Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Gliwice wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, położonych w Gliwicach, gminie Gliwice Miasto, województwie śląskim, obrębie ewidencyjnym 0021, Centrum, stanowiących działki oznaczone numerami 303 (trzysta trzy), 306 (trzysta sześć), 307 (trzysta siedem), 308 (trzysta osiem), o obszarze całej nieruchomości 3,1073 ha (trzy hektary i jeden tysiąc siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe), o sposobie korzystania oznaczonym jako Bp – zurbanizowane tereny

niezabudowane, zabudowanych budynkiem i urządzaniami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, zwanych dalej łącznie **Nieruchomością**, na rzecz **M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, REGON 388425776, KRS: 0000889476 – w całości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 09 lipca 2021 r., sporządzonej przez Wojciecha Małachowskiego, notariusza w Gliwicach, za numerem Rep. A 7164/2021, protokołu prostującego z dnia 20 lipca 2021r., sporządzonego przez Wojciecha Małachowskiego, notariusza w Gliwicach, za numerem Rep. A 7368/2021 oraz informacji odpowiadającej odpisowi pełnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16 maja 2022 roku, ----------

2) w dziale I-Sp księgi wieczystej widnieją wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, a to cztery nieodpłatne służebności gruntowe, nieograniczone w czasie, polegające na prawie przechodu i przejazdu oraz na prawie lokalizacji infrastruktury i przeprowadzania sieci i przyłączy mediów,----------

3) w dziale III księgi wieczystej widnieje wpis dotyczący użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, a to ograniczone prawo rzeczowe o treści: „służebność gruntowa po działce nr 301 objętej niniejszą księgą wieczystą o przebiegu przedstawionym kolorem czerwonym na mapie załączonej do aktu notarialnego - umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności z dnia 06.12.2010r., Rep.A nr 6530/2010 sporządzonego przed notariuszem Krzysztofem Dykaczem w kancelarii notarialnej w Gliwicach karta akt 2-3 kw.nr GL1G/00118278/6, polegająca na prawie dostępu do ścian

budynku posadowionego w granicy działek nr 296 i nr 301 oraz działek nr 296 i 300, w celu dokonywania jego napraw, konserwacji oraz remontów na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 297 objętej kw.nr GL1G/00118278/6 i działki nr 296 objętej kw.nr GL1G/00053840/3", gdzie jako nieruchomości współobciążone wskazano nieruchomości posiadające księgi wieczyste GL1G/00142534/6 i GL1G/00153572/4, a jako nieruchomości władnące wskazano nieruchomości posiadające księgi wieczyste GL1G/00118278/6 i GL1G/00053840/3,----------

4) w dziele IV powyższej księgi wieczystej znajduje się wpis o następującej hipotece: ----------

i. hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego do sumy 12.000.000,00 EUR (dwanaście milionów euro) na rzecz Wojciecha Pfadt, (Administratora Hipoteki), na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii obligacji) obligatariuszy wynikających z obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w tym obligacji serii K przez DL Invest Group PM Spółkę akcyjną z siedzibą w Katowicach,----------

na dowód czego powołuje się na stan wpisów w powołanej wyżej elektronicznej księdze wieczystej z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości na dzień 09 lipca 2024 r.----------

2. Wirginia Leszczyńska, działająca za spółkę pod firmą: M Projekt Gliwice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach oświadcza, że: -

1) reprezentowana przez nią Spółka prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości nabyła na podstawie umowy powołanej w księdze wieczystej,----------

2) stan prawny Nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i do chwili obecnej nie uległ zmianie,------

3) opisane powyżej prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości jest wolne od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie stanowi zabezpieczenia dla zobowiązań Spółki, nie prowadzi się z niej egzekucji oraz nie istnieją żadne decyzje administracyjne czy orzeczenia sądowe odnoszące się do Nieruchomości, za wyjątkiem tych opisanych powyżej,----------

4) do dokonania niniejszej czynności wymagana jest uchwała Zarządu Spółki, uchwała Zarządu **DL Invest Group PM S.A.** („**Emitenta**"), a także uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki, oraz uchwała Rady Nadzorczej Emitenta, które niniejszym okazuje.----------

3. Wirginia Leszczyńska, działająca za spółkę pod firmą: M Projekt Gliwice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach oświadcza, że w celu wpisania w dziale IV księgi wieczystej **GL1G/00091486/1** hipoteki umownej złożone zostało w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą **GL1G/00091486/1, która to hipoteka umowna została ustanowiona** na rzecz administratora hipoteki to jest **Wojciecha Pfadt**, syna [redacted] PESEL: [redacted] zamieszkałego pod adresem: [redacted] wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy („**Obligatariusze**"), ustanowionego na podstawie umowy o ustanowieniu administratora hipoteki z dnia 11 grudnia 2023 r., do kwoty **12.000.000,00 EUR** (dwanaście milionów euro), tytułem zabezpieczenia: wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek,

odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii obligacji („**Obligacje**")) Obligatariuszy wynikających z Obligacji wyemitowanych w ramach programu („**Program**") („**Hipoteka**"). Powyższe oświadczenie dotyczy również obligacji zwykłych na okaziciela serii P wyemitowanych przez **DL Invest Group PM Spółkę Akcyjną** z siedzibą w Katowicach („**Obligacje serii P**"), w odniesieniu, do której stawająca informuje, że: ----------

1) Program został ustanowiony na podstawie: ----------
   a) Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/11/2023 spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji; ----------
   b) Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023), ----------
   c) Uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji,----------
2) Emisja Obligacji serii P została przeprowadzona na podstawie Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P oraz na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Emitenta podjętej 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P, -----
3) Wartość nominalna proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii P wyniosła łącznie 9.250.000,00 zł (dziewięć milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych), ----------

4) Maksymalna liczba proponowanych Obligacji: w przypadku Obligacji serii P 9.250 (dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt), ----------
5) Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji serii P: z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału do dnia wykupu określonego w warunkach emisji Obligacji serii P. Oprocentowanie zmienne, płatności za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie („**KDPW**") i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. Miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------
6) Termin wykupu Obligacji serii P: 9 lipca 2027 r., ----------
7) Miejsce wykupu Obligacji serii P: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie, ----------
8) Sposób wykupu Obligacji serii P: poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację serii P kwoty wykupu oraz kwoty odsetek,
9) Administrator Hipoteki: **Wojciech Pfadt** syn [ ] PESEL: [ ] zamieszkały pod adresem: [ ] [ ]----------

§ 2.

Wirginia Leszczyńska, działająca za spółkę pod firmą: M Projekt Gliwice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach oświadcza, że:----------

1) **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach planuje wyemitować w jednej lub wielu seriach, Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN. W ramach czwartej emisji w ramach Programu tj. emisji Obligacji serii P, Emitent zaoferował łącznie

9.250 (dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) obligacji zwykłych na okaziciela serii P o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, na łączną kwotę PLN 9.250.000,00 zł (dziewięć milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych). Program emisji Obligacji jest realizowany na podstawie:----------

a) artykułu 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2024 r. poz. 708 – tj. („**Ustawa o Obligacjach**"), ----------

b) Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/11/2023 spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji, ----------

c) Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w spółce **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023),----------

d) Uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji,----------

Dodatkowo Obligacje serii P wyemitowano na podstawie Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P oraz na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Emitenta podjętej 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P, -----

2) Emitent jest zobowiązany do uiszczenia w stosunku do każdorazowych posiadaczy Obligacji serii P wyemitowanych w ramach Programu w szczególności kwoty wykupu, kwoty odsetek, a także odsetek za opóźnienie. ----------

3) Oprocentowanie Obligacji serii P jest zmienne, liczone z dołu w okresach trzymiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału, tj. od dnia 9 lipca 2024 r. ----------
4) Termin wykupu Obligacji serii P został określony na 9 lipca 2027 r.----------
5) Zgodnie z warunkami Emisji Obligacji serii P zabezpieczeniem roszczeń przysługujących Obligatariuszom z tytułu Obligacji serii P, ma być między innymi oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez dłużnika rzeczowego zobowiązanego z tytułu Hipoteki opisanej w §1 ust. 1 pkt 4 niniejszego aktu w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii P.
6) Na mocy umowy o ustanowienie administratora hipoteki zawartej w dniu 11 grudnia 2023 r. pomiędzy **Wojciechem Pfadt** prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą **Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny**, NIP: 9511467270, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, a Emitentem, Wojciech **Pfadt** został ustanowiony przez Emitenta administratorem hipoteki („**Administrator Hipoteki**") w rozumieniu artykułu 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, aby działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. ----------

§ 3.

1. Wirginia Leszczyńska, działająca za spółkę pod firmą: M Projekt Gliwice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach oświadcza, że w celu zaspokojenia wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji serii P w stosunku do Obligatariuszy posiadających Obligacje serii P, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii P Spółka **poddaje się na rzecz Administratora Hipoteki, tj. Wojciecha Pfadt**, syna [ ] PESEL [ ] zamieszkałego [ ]

[redacted] egzekucji **wprost z niniejszego aktu z przedmiotu zabezpieczenia Hipoteką, tj. prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości** opisanego w §1 niniejszego aktu, w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do wysokości 11.100.000,00 zł (jedenaście milionów sto tysięcy złotych). ----------

2. Wirginia Leszczyńska, działająca za spółkę pod firmą: M Projekt Gliwice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie obowiązku, jest skierowanie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji serii P wraz ze złożonym oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji serii P stała się wymagalna, które zostanie przesłane **DL Invest Group PM Spółce Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („**Prawo Pocztowe**"), na ostatni adres **DL Invest Group PM Spółki Akcyjnej** z siedzibą w Katowicach wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki. ----------

3. Wirginia Leszczyńska, działająca za spółkę pod firmą: M Projekt Gliwice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach oświadcza, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego § 3 ust. 1, klauzuli wykonalności: -----

1) drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki złożonego z notarialnie poświadczonym podpisem lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii tego oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w ustępie 2 powyżej, oraz ----------
2) notarialnie potwierdzonej kopii potwierdzenia nadania ww. przesyłki

rejestrowanej na ostatni adres **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego). ----------

4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie § 3 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w § 3 ust. 1, powyżej, jednakże nie później niż do dnia **trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące trzydziestego drugiego roku (31-12-2032 r.)**. ----------

5. Stawająca oświadcza, że: ----------

1) stosunkiem prawnym, z którego poddaje się egzekucji, jest emisja Obligacji serii P, o których mowa w § 2 niniejszego aktu notarialnego,----------
2) datą powstania zobowiązania dłużnika jest dzień emisji Obligacji,----------
3) treścią zobowiązania dłużnika z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w pkt 1) powyżej, są wszelkie należności pieniężne wynikające z Obligacji serii P w stosunku do Obligatariuszy, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii P,----
4) świadczeniem wzajemnym wierzyciela jest nabycie Obligacji serii P, które ma miejsce w momencie ich przydziału.----------

§ 4.

Stawająca oświadcza, że koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego ponosi spółka M PROJEKT GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach ----------

§ 5.

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać również na rzecz **Administratora Hipoteki.** ----------

§ 6.

Notariusz pouczył Stawającą o: ----------

1) o treści art.15 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), ----------
2) 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, ----------
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). ----------

§ 7.

Pobrano: ----------

1. tytułem taksy notarialnej na podstawie § 3 i § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwotę 2.000,00 zł, ----------
2. tytułem podatku od towarów i usług - według stawki 23% - na podstawie art. 5, 29a, 41 i 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, kwotę 460,00 zł. ----------

Łącznie pobrano kwotę 2.460,00 zł (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych). --

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

14

KANCELARIA NOTARIALNA
Agnieszka Dyszlewska-Tarnawska
NOTARIUSZ
40-028 Katowice, ul. Francuska 57
tel. 507-818-330, 507-817-666
e-mail: sekretariat@notariusz-tarnawska.pl

NA ORYGINALE podpisy stawającej i notariusza.
Repertorium A numer 12539/2024
Poświadczam zgodność powyższego wypisu z oryginałem aktu notarialnego - Rep. A numer 12536/2024
Wypis sporządzono dla Spółki
Pobrano:
a/ tytułem taksy notarialnej z § 12 Rozp. Min. Sprawiedl. z dnia 28.06.2004r.w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej - kwotę 48,00 zł,
b/ tytułem podatku od towarów i usług – według stawki 23% – na podstawie art. 5, 29a, 41 i 146ef ustawy z dnia 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług - kwotę 11,04 zł.
Łącznie pobrano za sporządzenie wypisu kwotę 59,04 zł (pięćdziesiąt dziewięć złotych i cztery grosze).
Katowice, dnia dziewiątego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (09-07-2024 r.).

NOTARIUSZ
Agnieszka Dyszlewska-Tarnawska

8.10 **Oświadczenia o poddaniu się dobrowolnej egzekucji przez Emitenta**

Obligacje serii K

WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA
[illegible]
40-028 Katowice, ul. Francuska 57
tel. 32/2000 276, fax 2000 290
[illegible]

Repertorium A numer 16769/2024

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego czwartego października dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (24-10-2024 r.) w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy ulicy Francuskiej numer 57, przed notariuszem Agnieszką Dyszlewską-Tarnawską, **stawili się**:----------

1. Wirginia Olimpia Leszczyńska – ([redacted]), posiadająca PESEL: [redacted] zamieszkała według oświadczenia pod adresem: [redacted]-

2. Tomasz Janusz Brodzki – ([redacted]), posiadający PESEL: [redacted] zamieszkały według oświadczenia pod adresem: [redacted],

którzy oświadczyli, że w niniejszym akcie notarialnym działają za spółkę pod firmą: **DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach (adres: 40-217 Katowice, ulica Wrocławska numer 54, NIP: 6252381542, REGON: 241020540), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000434440** („**Emitent**") – ad. 1 jako Prezes Zarządu, ad. 2 jako Wiceprezes Zarządu do Spraw Realizacji Inwestycji, w tym charakterze do ww. rejestru wpisani, zgodnie z okazaną przy niniejszym akcie informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobraną w dniu dzisiejszym, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, dotyczącą Emitenta, którzy ponadto oświadczyli, że ich umocowanie do reprezentowania spółki nie wygasło, nie zostało zmienione, a okazana przy tym akcie informacja z rejestru przedsiębiorców zawiera aktualne wpisy, zaś spółka nie utraciła osobowości prawnej.----------

Tożsamość stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych o seriach i numerach - podanych przy nazwiskach.----------

Stawający oświadczyli, że używają jedynie pierwszych imion, nadto zapewnili, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające unieważnienie ich dowodów osobistych, stosownie

do treści art. 46 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych.----------

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 5 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1.

Wirginia Leszczyńska i Tomasz Brodzki, działający za spółkę pod firmą: DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach („Emitent") oświadczają, że:----------

1. Emitent planuje wyemitować w jednej lub wielu seriach, obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 EUR (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN („Program"). W ramach pierwszej emisji w ramach Programu tj. emisji obligacji serii K, Emitent zaoferował łącznie 20.000 obligacji serii K o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, na łączną kwotę 20.000.000 PLN, z możliwością zwiększenia ich liczby do 30.000 obligacji serii K o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, na łączną kwotę 30.000.000 PLN („Obligacje serii K"). Program emisji obligacji będzie mieć miejsce na podstawie: ----------
   i. artykułu 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2244 – tj. ze zm. („Ustawa o Obligacjach"); ----------
   ii. Uchwały Rady Nadzorczej spółki DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji;----------
   iii. Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023);----------
   iv. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji;----------
   v. w przypadku Obligacji serii K - Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii K doprecyzowanej Uchwałą Zarządu z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie doprecyzowania tej uchwały;

vi. w przypadku pozostałych serii obligacji emitowanych w ramach Programu – uchwał Zarządu Emitenta w sprawie emisji danej serii obligacji.----------

2. Emitent jest zobowiązany do uiszczenia w stosunku do każdorazowych posiadaczy obligacji wyemitowanych w ramach Programu („Obligatariusze") w szczególności kwoty wykupu, kwoty odsetek, a także odsetek za opóźnienie. ----------
3. Oprocentowanie obligacji jest określane w warunkach emisji danej serii obligacji. W przypadku emisji Obligacji serii K oprocentowanie jest zmienne. ----------
4. Termin wykupu obligacji jest ustalany w warunkach emisji obligacji danej serii. W przypadku Obligacji serii K został określony na 27 grudnia 2026 r. ----------
5. Zgodnie z warunkami Emisji Obligacji serii K zabezpieczeniem roszczeń przysługujących Obligatariuszom z tytułu obligacji emitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji serii K, ma być między innymi oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych obligacji danej serii.----------
6. Na mocy umowy o ustanowienie administratora hipoteki zawartej w dniu 11 grudnia 2023 r. pomiędzy Wojciechem Pfadt prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, Wojciech Pfadt został ustanowiony przez Emitenta administratorem hipoteki („Administrator Hipoteki") w rozumieniu artykułu 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach aby działał w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy. ----------
7. Zgodnie z warunkami Emisji Obligacji serii K, Emitent powinien dobrowolnie poddać się na rzecz Administratora Hipoteki egzekucji na podstawie artykułu 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego. ----------
8. Emitent nie znajduje się w stanie likwidacji ani upadłości, nie zostało wszczęte wobec niego postępowanie naprawcze ani restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy wszczęcia względem Emitenta postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego ani też postawienia Emitenta w stan likwidacji. ----------

§ 2.

1. Wirginia Leszczyńska i Tomasz Brodzki, działający za Emitenta oświadczają, że co

do obowiązku zapłaty wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji serii K w stosunku do Obligatariuszy, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii K, poddają Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki, tj. Wojciecha Pfadt, syna [ ] PESEL [ ] zamieszkałego [ ], egzekucji, wprost z niniejszego aktu z całego majątku Emitenta, w trybie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty PLN 45.000.000,00 zł (czterdzieści pięć milionów złotych 00/100).----------

2. Wirginia Leszczyńska i Tomasz Brodzki, działający za Emitenta oświadczają, że zdarzeniem, o którym mowa w art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego (zdarzenie, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie obowiązku), jest złożenie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji serii K wraz z oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji serii K stała się wymagalna, które zostanie przesłane Emitentowi w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („Prawo Pocztowe"), na ostatni adres Emitenta wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki.----------

3. Wirginia Leszczyńska i Tomasz Brodzki, działający za Emitenta oświadczają, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego §2 ust 1, klauzuli wykonalności:---

   i. drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki złożonego z podpisem notarialnie poświadczonym lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w ustępie 2 powyżej, oraz----------

   ii. notarialnie potwierdzonej kopii poświadczenia nadania ww. przesyłki rejestrowanej na ostatni adres Emitenta wskazany w Rejestrze

Przedsiębiorców w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego).----------

4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie §2 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w §2 ust. 1, powyżej, jednakże nie później niż do trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące trzydziestego drugiego roku (31-12-2032 r.).----

§ 3.

Notariusz poinformowała Stawających o treści art. 777 § 1 pkt 5 oraz art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego, w szczególności o tym, 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 urzędowo poświadczonym podpisem.---------

§ 4.

Koszty sporządzenia tego aktu ponosi Emitent.----------

Wypisy tego aktu notarialnego można wydawać również Administratorowi Hipoteki.----------

§ 5.

Pobrano:----------

1. tytułem taksy notarialnej na podstawie § 3 i § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwotę 1,00 zł,----------
2. tytułem podatku od towarów i usług – według stawki 23% - na podstawie art. 5, 29a, 41 i 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, kwotę 0,23 zł.----------

Łącznie pobrano kwotę 1,23 zł (jeden złoty i dwadzieścia trzy grosze).----------

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

KANCELARIA NOTARIALNA
Agnieszka Dyszlewska-Tarnawska
NOTARIUSZ
40-028 Katowice, ul. Francuska 57
tel. 507-818-330, 507-817-666
e-mail: sekretariat@notariusz-tarnawska.pl

NA ORYGINALE podpisy stawających i notariusza.
Repertorium A numer 16770/2024
Poświadczam zgodność powyższego wypisu z oryginałem aktu notarialnego - Rep. A numer 16769/2024
Wypis sporządzono dla Spółki.
Pobrano:
a/ tytułem taksy notarialnej z § 12 Rozp. Min. Sprawiedl. z dnia 28.06.2004r.w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej - kwotę 1,00 zł,
b/ tytułem podatku od towarów i usług – według stawki 23% – na podstawie art. 5, 29a, 41 i 146ef Ustawy z dnia 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług - kwotę 0,23 zł.
Łącznie pobrano za sporządzenie wypisu kwotę 1,23 zł (jeden złoty i dwadzieścia trzy grosze).
Katowice, dnia dwudziestego czwartego października dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (24-10-2024 r.).

NOTARIUSZ
Agnieszka Dyszlewska-Tarnawska

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 **6802/2024**

AKT NOTARIALNY

Dnia dziewiętnastego lutego dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (19-02-2024 r.) w **Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, przed prowadzącym tę kancelarię notariuszem w Katowicach Tomaszem **Zapart**, stawili się:----------

1/ pani Wirginia Olimpia **Leszczyńska**, PESEL [redacted] według oświadczenia zamieszkała pod adresem: [redacted] używająca imienia Wirginia, obywatelka Polski, urodzona w Polsce, legitymująca się polskim dowodem osobistym o serii i numerze [redacted] terminem ważności do dnia 28 sierpnia 2029 r.,----------

2/ pan Tomasz Janusz **Brodzki**, PESEL [redacted] według oświadczenia zamieszkały pod adresem: [redacted] używający imienia Tomasz, obywatel Polski, urodzony w Polsce, legitymujący się polskim dowodem osobistym o serii i numerze [redacted] terminem ważności do dnia 24 marca 2026r.,----------

którzy oświadczają, że w niniejszym akcie notarialnym działają w imieniu i na rzecz spółki **DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach pod adresem: 40-217 Katowice, ul. Wrocławska nr 54, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000434440, posługującej się numerem REGON 241020540 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 6252381542 („**Emitent**"), zgodnie z okazaną informacją z dnia 19 lutego 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, przy czym wymieniona pod 1/ jako Prezes Zarządu Spółki, a wymieniony pod 2/ jako Wiceprezes Zarządu Spółki do spraw realizacji inwestycji, uprawnieni do łącznej reprezentacji Spółki, a którzy oświadczają, że nie są Im znane żadne okoliczności wyłączające lub choćby ograniczające ich uprawnienie do reprezentowania Spółki. ----------

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie wyżej powołanego dokumentu tożsamości. ----------

Stawający oświadczają, 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 powołanych wyżej dowodów osobistych.----------

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 5
KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1.

1. Stawający działający w imieniu Emitenta oświadczają, że:----------

1) **DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach planuje wyemitować w jednej lub wielu seriach, obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN („**Program**"). W ramach drugiej emisji obligacji w ramach Programu tj. emisji Obligacji serii L („**Obligacje serii L**"), Emitent zaoferował łącznie **24.999** (dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) Obligacji serii L o wartości nominalnej 100,00 EUR (sto euro) każda, na łączną kwotę 2.499.900,00 EUR (dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset euro), ----------
2) Emisja Obligacji serii L ma miejsce na podstawie: ----------
   a) artykułu 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2244 – tj. ze zm. („**Ustawa o Obligacjach**"),
   b) Uchwały Rady Nadzorczej spółki **DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji, ----------
   c) Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023),----------
   d) Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------
   e) Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 01 lutego 2024 r. w sprawie emisji Obligacji serii L, ----------
3) Z tytułu nabycia obligacji emitowanych w ramach Programu Emitent jest zobowiązany do zapłaty w stosunku do posiadaczy tych obligacji w szczególności kwoty wykupu, kwoty odsetek, a także odsetek za opóźnienie.---
4) Oprocentowanie Obligacji serii L określone w warunkach emisji Obligacji serii L jest zmienne, liczone z dołu w okresach trzymiesięcznych począwszy od dnia warunkowego przydziału, tj. od dnia 20 lutego 2024 r., ---------
5) W przypadku Obligacji serii L termin wykupu tych obligacji został określony na 20 lutego 2027 r.,----------
6) Zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii L zabezpieczeniem roszczeń przysługujących każdorazowym posiadaczom Obligacji serii L ma być między innymi oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez

Emitenta do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii L, ----------

7) Na mocy umowy o ustanowienie administratora hipoteki zawartej w dniu 11 grudnia 2023 r. pomiędzy Wojciechem **Pfadt** prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą **Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny**, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, Wojciech **Pfadt**. syn [redacted], PESEL: [redacted] został ustanowiony przez Emitenta administratorem hipoteki („**Administrator Hipoteki**") w rozumieniu artykułu 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, aby działał w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających obligacje wyemitowane w ramach Programu, ----------
8) Zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii L, Emitent powinien dobrowolnie poddać się na rzecz Administratora Hipoteki egzekucji na podstawie artykułu 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, ----------
9) Emitent nie znajduje się w stanie likwidacji ani upadłości, nie zostało wszczęte wobec niego postępowanie naprawcze ani restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy wszczęcia względem Emitenta postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego ani też postawienia Emitenta w stan likwidacji. ----------

2. Stawający działający w imieniu Emitenta oświadczają, że na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem notarialnym nie są wymagane żadne zgody organów Emitenta. ----------

§ 2.

1. Stawający działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadczają, że co do obowiązku zapłaty wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji serii L w stosunku do obligatariuszy posiadających Obligacje serii L, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii L, **poddają Emitenta** na rzecz Administratora Hipoteki, tj. Wojciecha **Pfadt**, syna [redacted] PESEL [redacted] zamieszkałego pod adresem: [redacted] **egzekucji** wprost z niniejszego aktu z całego majątku spółki **DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach, w trybie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty **3.749.850,00 EUR** (trzy miliony siedemset czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt euro). ----------

2. Stawający działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadczają, że zdarzeniem, o którym mowa w art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego (zdarzenie, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie obowiązku), jest złożenie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji serii L wraz z oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że

wierzytelność wynikająca z Obligacji serii L stała się wymagalna, które zostanie przesłane Emitentowi w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („**Prawo Pocztowe**"), na ostatni adres Emitenta wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki.----------

3. Stawający działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadczają, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego §2 ust. 1, klauzuli wykonalności:

1) drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii tego oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w ustępie 2 powyżej, oraz----------
2) notarialnie potwierdzonej kopii poświadczenia nadania ww. przesyłki rejestrowanej na ostatni adres Emitenta wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego).-----

4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie §2 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w §2 ust. 1, powyżej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2032 r. ----------

5. Stawający działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadczają, że:----

1) stosunkiem prawnym, z którego poddają Emitenta egzekucji, jest emisja Obligacji serii L, o których mowa w § 1 niniejszego aktu notarialnego, -----
2) datą powstania zobowiązania dłużnika jest dzień emisji Obligacji serii L,--
3) treścią zobowiązania dłużnika z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w pkt 1) powyżej, są wszelkie należności pieniężne wynikające z Obligacji serii L w stosunku do Obligatariuszy posiadających Obligacje serii L, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii L,----------
4) świadczeniem wzajemnym wierzyciela jest nabycie Obligacji serii L, które ma miejsce w momencie ich przydziału. ----------

§ 4.

Notariusz poinformował stawających o treści i skutkach prawnych art. 777 § 1 pkt 5) 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 oraz o uprawnieniach wynikających z treści Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. 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). ----------

§ 5.

Koszty tego aktu ponosi spółka **DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach. ----------

§ 6.

Wypisy aktu należy wydawać również bankowi **Administratorowi Hipoteki**.-----

§ 7.

W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem:--------

1) taksy notarialnej, na podstawie § 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę w wysokości:----------**1.000,00zł**
2) 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 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 1.000,00zł w wysokości:---------- **230,00zł**

razem 1.230,00 zł

(jeden tysiąc dwieście trzydzieści złotych). ----------

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną określone na każdym z wypisów oddzielnie. ----------

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale podpisy stawających i notariusza.----------

REPERTORIUM "A" NUMER **7065/2024**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego uwzględniającym protokół sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w akcie notarialnym, sporządzonym dnia 19 lutego 2024 roku, Rep. A nr 7063/2024 tutejszej Kancelarii Notarialnej i ma moc oryginału.. ----------

Wypis wydano: spółce **DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna** 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 ----------**1,00zł**

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 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 1,00 zł, w wysokości----------**0,23zł**

razem 1,23 zł

(jeden złoty i dwadzieścia trzy grosze).----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310, w dniu dziewiętnastego lutego dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (19-02-2024 r.).----------

zastępca notarialny

Mateusz Jucha

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 **8094/2024**

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego dziewiątego lutego dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (29-02-2024 r.) w **Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, przed prowadzącym tę kancelarię notariuszem w Katowicach Tomaszem **Zapart**, stawili się: ----------

1/ pani Wirginia Olimpia **Leszczyńska**, PESEL [redacted] według oświadczenia zamieszkała pod adresem: [redacted] używająca imienia Wirginia, obywatelka Polski, urodzona w Polsce, legitymująca się polskim dowodem osobistym o serii i numerze [redacted] terminem ważności do dnia 28 sierpnia 2029 r., ----------

2/ pan Tomasz Janusz **Brodzki**, PESEL [redacted] według oświadczenia zamieszkały pod adresem: [redacted] używający imienia Tomasz, obywatel Polski, urodzony w Polsce, legitymujący się polskim dowodem osobistym o serii i numerze [redacted] terminem ważności do dnia 24 marca 2026r., ----------

którzy oświadczają, że w niniejszym akcie notarialnym działają w imieniu i na rzecz spółki **DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach pod adresem: 40-217 Katowice, ul. Wrocławska nr 54, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000434440, posługującej się numerem REGON 241020540 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 6252381542 („**Emitent**"), zgodnie z okazaną informacją z dnia 29 lutego 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, przy czym wymieniona pod 1/ jako Prezes Zarządu Spółki, a wymieniony pod 2/ jako Wiceprezes Zarządu Spółki do spraw realizacji inwestycji, uprawnieni do łącznej reprezentacji Spółki, a którzy oświadczają, że nie są Im znane żadne okoliczności wyłączające lub choćby ograniczające ich uprawnienie do reprezentowania Spółki. ----------

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie wyżej powołanego dokumentu tożsamości. ----------

Stawający oświadczają, 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 powołanych wyżej dowodów osobistych.----------

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 5
KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1.

1. Stawający działający w imieniu Emitenta oświadczają, że:----------

1) **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach planuje wyemitować w jednej lub wielu seriach, obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN („**Program**"). W ramach trzeciej emisji obligacji w ramach Programu tj. emisji Obligacji serii M („**Obligacje serii M**"), Emitent zaoferował łącznie 19.500 (dziewiętnaście tysięcy pięćset) Obligacji serii M o wartości nominalnej **1.000,00 PLN** (jeden tysiąc złotych) każda, na łączną kwotę **19.500.000,00 PLN** (dziewiętnaście milionów pięćset tysięcy złotych). ----------
2) Emisja Obligacji serii M ma miejsce na podstawie:----------
   a) artykułu 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2244 – tj. ze zm. („**Ustawa o Obligacjach**");
   b) Uchwały Rady Nadzorczej spółki DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji, --
   c) Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023),----------
   d) Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, ----------
   e) Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 23 lutego 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę oraz----------
   f) Uchwały nr 1 Zarządu Emitenta podjętej dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii M. ----------
3) Z tytułu nabycia obligacji emitowanych w ramach Programu Emitent jest zobowiązany do zapłaty w stosunku do posiadaczy tych obligacji w szczególności kwoty wykupu, kwoty odsetek, a także odsetek za opóźnienie.---
4) Oprocentowanie Obligacji serii M określone w warunkach emisji Obligacji serii M jest zmienne, liczone z dołu w okresach trzymiesięcznych począwszy od dnia warunkowego przydziału, tj. od dnia 01 marca 2024 r.----------
5) W przypadku Obligacji serii M termin wykupu tych obligacji został określony na 1 marca 2027 r. ----------
6) Zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii M zabezpieczeniem roszczeń przysługujących każdorazowym posiadaczom Obligacji serii M ma być

między innymi oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii M. ----------

7) Na mocy umowy o ustanowienie administratora hipoteki zawartej w dniu 11 grudnia 2023 r. pomiędzy Wojciechem **Pfadt**, PESEL 62052903618, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą **Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny**, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, Wojciech **Pfadt** został ustanowiony przez Emitenta administratorem hipoteki („**Administrator Hipoteki**") w rozumieniu artykułu 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, aby działał w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających obligacje wyemitowane w ramach Programu.----------
8) Zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii M, Emitent powinien dobrowolnie poddać się na rzecz Administratora Hipoteki egzekucji na podstawie artykułu 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego. ----------
9) Emitent nie znajduje się w stanie likwidacji ani upadłości, nie zostało wszczęte wobec niego postępowanie naprawcze ani restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy wszczęcia względem Emitenta postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego ani też postawienia Emitenta w stan likwidacji. ----------

2. Stawający działający w imieniu Emitenta oświadczają, że na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem notarialnym nie są wymagane żadne zgody organów Emitenta. ----------

§ 2.

1. Stawający działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadczają, że co do obowiązku zapłaty wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji serii M w stosunku do obligatariuszy posiadających Obligacje serii M, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii M, **Emitent poddaje się** na rzecz **Administratora Hipoteki**, tj. Wojciecha **Pfadt**, syna [ ], PESEL [ ] zamieszkałego [ ], **egzekucji** wprost z niniejszego aktu z całego swojego majątku, w trybie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty **29.250.000,00 PLN** (dwadzieścia dziewięć milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych). ----------

2. Stawający działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadczają, że zdarzeniem, o którym mowa w art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego (zdarzenie, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie obowiązku), jest złożenie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji serii M wraz z oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji serii M stała się wymagalna, które zostanie przesłane

Emitentowi w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („**Prawo Pocztowe**"), na ostatni adres Emitenta wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki.----------

3. Stawający działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadczają, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego §2 ust. 1, klauzuli wykonalności:

1) drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii tego oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w ustępie 2 powyżej, oraz ----------
2) notarialnie potwierdzonej kopii poświadczenia nadania ww. przesyłki rejestrowanej na ostatni adres Emitenta wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego). ----------

4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie §2 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w §2 ust. 1, powyżej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2032 r. ----------

5. Stawający działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadczają, że:----

1) stosunkiem prawnym, z którego poddaje się egzekucji, jest emisja Obligacji serii M, o których mowa w § 1 niniejszego aktu notarialnego, ----------
2) datą powstania zobowiązania dłużnika jest dzień emisji Obligacji serii M,-
3) treścią zobowiązania dłużnika z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w pkt 1). powyżej, są wszelkie należności pieniężne wynikające z Obligacji serii M w stosunku do Obligatariuszy posiadających Obligacje serii M, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii M,----------
4) świadczeniem wzajemnym wierzyciela jest nabycie Obligacji serii M, które ma miejsce w momencie ich przydziału. ----------

§ 4.

Notariusz poinformował stawających o treści i skutkach prawnych art. 777 § 1 pkt 5) 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 oraz o uprawnieniach wynikających z treści Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. 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). ----------

§ 5.

Koszty tego aktu ponosi spółka **DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach. ----------

§ 6.

Wypisy aktu należy wydawać również bankowi **Administratorowi Hipoteki**.-----

§ 7.

W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem:--------

1) taksy notarialnej, na podstawie § 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę w wysokości:----------**1.500,00zł**
2) 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 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 1.500,00zł w wysokości:---------- **345,00zł**

razem 1.845,00 zł

(jeden tysiąc osiemset czterdzieści pięć złotych). ----------

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną określone na każdym z wypisów oddzielnie. ----------

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale podpisy stawających i notariusza.----------

REPERTORIUM "A" NUMER **8095/2024**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału..-------

Wypis wydano: spółce **DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna** 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 ----------**30,00zł**
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 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 30,00 zł, w wysokości----------**6,90zł**

razem 36,90 zł

(trzydzieści sześć złotych i dziewięćdziesiąt groszy).----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310, w dniu dwudziestego dziewiątego lutego dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (29-02-2024 r.). ----------

Tomasz Zapart

NOTARIUSZ

WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA
AGNIESZKA DYSZLEWSKA-TARNAWSKA - notariusz
40-028 Katowice ul. Francuska 57
tel. 32/2000 276, fax 2000 490
NIP 633-131-59-30, REGON 241897570

'ERTORIUM A numer 12528/2024

AKT NOTARIALNY

Dnia dziewiątego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (09-07-2024 r.), w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy ulicy Francuskiej numer 57, przed notariuszem Agnieszką Dyszlewską-Tarnawską, **stawili się**:----------

1. Wirginia Olimpia Leszczyńska, posiadająca PESEL [ ] używająca pierwszego imienia oraz zamieszkała: [ ] legitymująca się dowodem osobistym numer [ ]----------

2. Tomasz Janusz Brodzki, PESEL [ ] używający pierwszego imienia, według oświadczenia zamieszkały: [ ], legitymujący się dowodem osobistym nr [ ]----------

którzy oświadczyli, że w niniejszym akcie notarialnym działają za spółkę pod firmą: **DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach (adres: 40-217 Katowice, ulica Wrocławska numer 54, NIP: 6252381542, REGON: 241020540) – („Spółka", „Emitent") wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000434440** (zwanej dalej także „Emitentem"), zgodnie z okazaną informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 09 lipca 2024 roku, ad. 1 jako **Prezes Zarządu**, ad. 2 jako **Wiceprezes Zarządu do Spraw Realizacji Inwestycji**, którzy ponadto oświadczyli, że ich umocowanie do reprezentowania spółki nie wygasło, nie zostało zmienione, 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 z wniosku spółki, a na

dokonanie czynności objętej niniejszym aktem notarialnym została wyrażona zgoda w uchwale podjętej przez Radę Nadzorczą tej spółki.----------

Tożsamość stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych o seriach i numerach - podanych przy nazwiskach.----------

Stawający oświadczyli, że używają jedynie pierwszych imion, nadto zapewnili, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające unieważnienie ich dowodów osobistych, stosownie do treści art. 46 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych. ----------

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 5 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1.

Wirginia Leszczyńska i Tomasz Brodzki, działający za Emitenta oświadczają, że:----------

1. **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach planuje wyemitować w jednej lub wielu seriach, obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN („**Program**"). W ramach czwartej emisji obligacji w ramach Programu tj. emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii P („**Obligacje serii P**"), Emitent zaoferował łącznie 9.250 (dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) Obligacje serii P o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, na łączną kwotę 9.250.000,00 zł (dziewięć milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych). ----------
2. Emisja Obligacji serii P ma miejsce na podstawie: ----------
   i. artykułu 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2024 r. poz. 708 – tj. („**Ustawa o Obligacjach**"); ----------
   ii. Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/11/2023 spółki DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji; ----------

iii. Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023);----------

iv. Uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji;----------

v. Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P; ----------

vi. Uchwały nr 1 Zarządu Emitenta podjętej 18 czerwca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P. ----------

3. Z tytułu nabycia obligacji emitowanych w ramach Programu Emitent jest zobowiązany do zapłaty w stosunku do posiadaczy tych obligacji w szczególności kwoty wykupu, kwoty odsetek, a także odsetek za opóźnienie.----------

4. Oprocentowanie Obligacji serii P określone w warunkach emisji Obligacji serii P jest zmienne, liczone z dołu w okresach trzymiesięcznych począwszy od dnia warunkowego przydziału, tj. od dnia 9 lipca 2024 r. ----------

5. Termin wykupu Obligacji serii P został określony na 9 lipca 2027 r. ----------

6. Zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii P zabezpieczeniem roszczeń przysługujących każdorazowym posiadaczom Obligacji serii P ma być między innymi oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii P. ----------

7. Na mocy umowy o ustanowienie administratora hipoteki zawartej w dniu 11 grudnia 2023 r. pomiędzy Wojciechem Pfadt prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, Wojciech Pfadt został ustanowiony przez Emitenta

administratorem hipoteki („**Administrator Hipoteki**") w rozumieniu artykułu 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, aby działał w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających obligacje wyemitowane w ramach Programu. --------

8. Zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii P, Emitent powinien dobrowolnie poddać się na rzecz Administratora Hipoteki egzekucji na podstawie artykułu 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego. ----------

9. Emitent nie znajduje się w stanie likwidacji ani upadłości, nie zostało wszczęte wobec niego postępowanie naprawcze ani restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy wszczęcia względem Emitenta postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego ani też postawienia Emitenta w stan likwidacji. ----------

§ 2.

1. Wirginia Leszczyńska i Tomasz Brodzki, działający za Emitenta oświadczają, że co do obowiązku zapłaty wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji serii P w stosunku do obligatariuszy posiadających Obligacje serii P, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii P, Emitent **poddaje się na rzecz Administratora Hipoteki, tj. Wojciecha Pfadt**, syna [ ] PESEL [ ] zamieszkałego [ ], **egzekucji wprost z niniejszego aktu z całego swojego majątku**, w trybie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty **13.875.000,00 zł (trzynaście milionów osiemset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych)**. ----------

2. Wirginia Leszczyńska i Tomasz Brodzki, działający za Emitenta oświadczają, że zdarzeniem, o którym mowa w art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego (zdarzenie, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie obowiązku), jest złożenie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji serii P wraz z oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że wierzytelność

wynikająca z Obligacji serii P stała się wymagalna, które zostanie przesłane Emitentowi w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („**Prawo Pocztowe**"), na ostatni adres Emitenta wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki. ----------

3. Wirginia Leszczyńska i Tomasz Brodzki, działający za Emitenta oświadczają, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego §2 ust. 1, klauzuli wykonalności: --
   i. drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii tego oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w ustępie 2 powyżej, oraz--------
   ii. notarialnie potwierdzonej kopii poświadczenia nadania ww. przesyłki rejestrowanej na ostatni adres Emitenta wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego). ----------

4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie §2 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w §2 ust. 1, powyżej, jednakże nie później niż do dnia **trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące trzydziestego drugiego roku (31-12-2032 r.)**. ----------

5. Wirginia Leszczyńska i Tomasz Brodzki, działający za Emitenta oświadczają, że: --
   1) stosunkiem prawnym, z którego poddaje się egzekucji, jest emisja Obligacji serii P, o których mowa w § 1 niniejszego aktu notarialnego;----------

2) datą powstania zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji serii P jest dzień emisji Obligacji serii P;----------

3) treścią zobowiązania Emitenta z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w pkt 1) powyżej, są wszelkie należności pieniężne wynikające z Obligacji serii P w stosunku do Obligatariuszy posiadających Obligacje serii P, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii P;----------

4) świadczeniem wzajemnym wierzyciela jest nabycie Obligacji serii P, które ma miejsce w momencie ich przydziału.----------

§ 3.

Notariusz poinformowała Stawających o treści art. 777 § 1 pkt 5 oraz art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego, w szczególności o tym, 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 urzędowo poświadczonym podpisem. ---------

§ 4.

Koszty sporządzenia tego aktu oraz jego wykonania ponosi Emitent, a wypisy tego aktu można wydawać również Administratorowi Hipoteki.----------

Pobrano:----------

1. tytułem taksy notarialnej na podstawie § 3 i § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwotę 2.000,00 zł,----------
2. tytułem podatku od towarów i usług - według stawki 23% - na podstawie art. 5, 29a, 41 i 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, kwotę 460,00 zł.----------

Łącznie pobrano kwotę 2.460,00 zł (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych). ---------

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

KANCELARIA NOTARIALNA
Agnieszka Dyszlewska-Tarnawska
NOTARIUSZ
40-028 Katowice, ul. Francuska 57
tel. 507-818-330, 507-817-666
e-mail: sekretariat@notariusz-tarnawska.pl

NA ORYGINALE podpisy stawających i notariusza.
Repertorium A numer 12529/2024
Poświadczam zgodność powyższego wypisu z oryginałem aktu notarialnego - Rep. A numer 12528/2024
Wypis sporządzono dla Spółki.
Pobrano:
a/ tytułem taksy notarialnej z § 12 Rozp. Min. Sprawiedl. z dnia 28.06.2004r.w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej - kwotę 30,00 zł,
b/ tytułem podatku od towarów i usług – według stawki 23% – na podstawie art. 5, 29a, 41 i 146ef Ustawy z dnia 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług - kwotę 6,90 zł.
Łącznie pobrano za sporządzenie wypisu kwotę 36,90 zł (trzydzieści sześć złotych i dziewięćdziesiąt groszy).
Katowice, dnia dziewiątego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (09-07-2024 r.).

NOTARIUSZ
Agnieszka Dyszlewska-Tarnawska

8.11 Umowa z Administratorem Hipoteki

UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Zawarta w dniu 11 grudnia 2023 r. w Katowicach pomiędzy:

Wojciechem Pfadt, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska

zwanym dalej: **Administratorem Hipoteki** lub **Administratorem Zabezpieczeń**,

a

DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000434440, REGON 241020540, NIP 6252381542, o kapitale zakładowym 100.000.000 zł (wpłaconym w całości), reprezentowaną przez:

Wirginię Olimpię Leszczyńską – Prezesa Zarządu oraz

Tomasza Janusza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu ds. realizacji inwestycji

zwaną dalej: **Emitentem**

zwanymi łącznie Stronami lub z osobna Stroną,

o następującej treści:

ZWAŻYWSZY, ŻE:

1. *Emitent zamierza wyemitować jedną lub więcej serii obligacji, będących obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 EUR (dziesięć milionów euro) lub równowartość tej kwoty w złotych („**Obligacje**");*
2. *Emitent zamierza zabezpieczyć roszczenia obligatariuszy z tytułu Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomościach lub na użytkowaniu wieczystym nieruchomości oraz dodatkowo, w celu usprawnienia procesu egzekucji, złożyć i doprowadzić, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, do złożenia przez wskazane w Warunkach Emisji Obligacji podmioty uprawnione do ustanowienia Hipotek oświadczeń o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 kpc;*
3. *W przypadku zabezpieczenia, w formie hipoteki, ustanowienie administratora hipoteki jest obowiązkowe zgodnie z Ustawą;*
4. *Administrator Zabezpieczeń zgodził się na przyjęcie na siebie obowiązków administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy.*

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

§1
Definicje

1.1. **„Hipoteka/Hipoteki”** oznacza zabezpieczenie w rozumieniu art. 65 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece ustanowione na Przedmiocie Hipoteki zgodnie z Umową jako Hipoteka 1 i Hipoteka 2 albo jako Hipoteka 3;

1.2. „**Kodeks postępowania cywilnego**” lub „**kpc**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

1.3. **„Nieruchomości”** oznacza Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 albo Nieruchomość 3;

1.3.1. „**Nieruchomość 1**” oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowaną w Gliwicach, przy ul. Piwnej, na działkach ewidencyjnych nr 303, 306, 307 i 308, z obrębu 0021 Centrum, o łącznej powierzchni 3,1073 ha, dla której Sąd Rejonowy (VIII Wydział Ksiąg Wieczystych) w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr GL1G/00091486/1; Nieruchomość 1 na dzień zawarcia Umowy obciążona jest hipotekami na rzecz Haitong Bank S.A. oddział w Polsce na kwoty odpowiednio 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów 00/100) złotych i 3.200.000,00 (trzy miliony dwieście tysięcy 00/100) złotych;

1.3.2. „**Nieruchomość 2**” oznacza nieruchomość gruntową zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 8327/1 (arkusz mapy 43) w powiecie będzińskim, gminie Siewierz, o powierzchni 5,2950 ha, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr CZ1Z/00046211/8; Nieruchomość 2 na dzień zawarcia Umowy obciążona jest hipoteką na rzecz Śląskiego Banku Spółdzielczego „Silesia” w Katowicach na kwotę 8.580.840,00 (osiem milionów pięćset osiemdziesiąt tysięcy osiemset czterdzieści 00/100) złotych;

1.3.3. **„Nieruchomość 3”** oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną, zlokalizowaną w Chorzowie, na działkach ewidencyjnych nr 1024/72, 1887/179, 474/13, 478/107, 650/99, 657/99, o łącznej powierzchni 14,9530 ha, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) prowadzi księgę wieczystą nr KA1C/00020307/2;

1.4. "**Obligacje**" oznacza obligacje emitowane przez Emitenta w ramach Programu przewidującego jedną lub więcej serii obligacji w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów euro) lub równowartość tej kwoty w złotych;

1.5. „**Obligatariusze**” oznacza posiadaczy Obligacji;

1.6. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji**” oznacza łącznie Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta i oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone przez wskazane w Warunkach Emisji Obligacji podmioty uprawnione do ustanowienia Hipotek na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 kpc zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji;

1.7. **"Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta”** oznacza oświadczenie Emitenta składane na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego,

na mocy którego Emitent podda się egzekucji z całego swojego majątku co do obowiązku zapłaty kwoty nie niższej niż równowartość 150% maksymalnej wartości nominalnej obligacji poszczególnych serii oferowanych w ramach Programu ;

1.8. **„Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki"** oznacza akt notarialny, w którym odpowiednio właściciel albo użytkownik wieczysty Nieruchomości ustanawia Hipotekę;

1.9. „**Przedmiot Hipoteki**" oznacza łącznie Przedmiot Hipoteki 1 i Przedmiot Hipoteki 2 albo Przedmiot Hipoteki 3;

1.9.1. **„Przedmiot Hipoteki 1**" oznacza prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości 1;

1.9.2. **„Przedmiot Hipoteki 2**" oznacza prawo własności Nieruchomości 2;

1.9.3. **„Przedmiot Hipoteki 3"** oznacza prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości 3;

1.10. **„Umowa"** oznacza niniejsza umowę;

1.11. **„Ustawa"** oznacza Ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o Obligacjach;

1.12. **„Warunki Emisji Obligacji"** oznacza dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy dla danej serii Obligacji;

1.13. „**Wierzytelności**" oznacza wszelkie roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji.

Inne terminy pisane z wielkiej litery mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

§2
Ustanowienie administratora

2.1. Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy, Emitent niniejszym ustanawia Administratora Hipoteki administratorem hipoteki w odniesieniu do Hipotek podlegających ustanowieniu zgodnie z Umową na podstawie odrębnych Oświadczeń o Ustanowieniu Hipoteki i upoważnia Administratora Hipoteki do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków w związku z ustanowionymi zabezpieczeniami, na warunkach określonych w Umowie i Warunkach Emisji Obligacji. W celu usprawnienia dochodzenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki każdy z podmiotów składających Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki złoży także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia zgodnie z art. 777 § 1 pkt 6 kpc na rzecz Administratora Hipoteki (zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji), z zastrzeżeniem Emitenta, który złoży Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta.

2.2. Emitent oświadcza, że łączna wartość nominalna Obligacji wyniesie do 10.000.000 EUR (dziesięć milionów euro) lub równowartość tej kwoty w złotych, a Hipoteki będą zabezpieczać wszelkie wierzytelności wynikające z Obligacji, w tym o zapłatę Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek oraz wszelkich innych kwot (w tym premii, kwoty odszkodowania oraz odsetek karnych), jeśli takie wystąpią i mogą zostać uznane jako płatne z tytułu Obligacji, a także koszty związane z dochodzeniem roszczeń

Obligatariuszy, maksymalnie do kwoty 12.000.000,00 EUR (dwanaście milionów euro) w przypadku każdej z Hipotek. Zgodnie z powyższym oświadczeniem Emitent zgadza się pokryć wszelkie koszty poniesione w celu dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, w tym opłaty sądowe i egzekucyjne, zaliczki na biegłego oraz inne niezbędne wydatki.

2.3. Administrator Hipoteki oświadcza, że powyższe upoważnienie i zobowiązanie na siebie przyjmuje oraz wyraża zgodę na działanie w powyższym zakresie na podstawie Umowy, Oświadczeń o Ustanowieniu Hipoteki, Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji i zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.

2.4. W wykonaniu Umowy Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do działania na rachunek Obligatariuszy, lecz we własnym imieniu.

2.5. Administrator Hipoteki jest zobowiązany do administrowania Hipotekami oraz wykorzystania Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji w celu dochodzenia roszczeń z Obligacji, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.

§3
Zmiana i wykreślenie Hipoteki

3.1. Emitent zobowiązuje się do dokonania wszelkich czynności mających na celu dokonanie zmian wpisu Hipotek wynikających ze zmiany kolejności zabezpieczenia, o których mowa w §4 pkt 4.8 poniżej. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do współpracy w powyższym zakresie.

3.2. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do wyrażenia zgody na wykreślenie Hipotek i wydania dokumentów stanowiących podstawę do wykreślenia Hipoteki - z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji, a także w przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

§4
Obowiązki Emitenta

4.1. Wierzytelności i inne roszczenia związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji, do kwoty 12.000.000,00 EUR (dwanaście milionów euro 00/100) (suma hipoteki).

Wybór Przedmiotu Hipoteki tj. (i) łącznie Przedmiotu Hipoteki 1 i Przedmiotu Hipoteki 2, albo (ii) Przedmiotu Hipoteki 3, zostanie dokonany przez Emitenta przed Dniem Warunkowego Przydziału poprzez przystąpienie do realizacji postanowień pkt. 4.2 oraz pkt 4.3 albo postanowień pkt. 4.4 poniżej. W przypadku wyboru Przedmiotu Hipoteki 3 jako zabezpieczenia Obligacji, Emitent zobowiązuje się nabyć Przedmiot Hipoteki 3 do dnia 12 stycznia 2024 r., a w razie gdyby do tego nabycia nie doszło w tym terminie, Emitent ustanowi zabezpieczenie na Przedmiocie Hipoteki 1 i Przedmiocie Hipoteki 2,

przy czym wykonanie czynności, o których mowa w pkt 4.2. oraz pkt 4.3. nastąpi do 30 stycznia 2024 r.

Powyższe określa stan, do którego Emitent zobowiązuje się doprowadzić w terminach określonych w Warunkach Emisji Obligacji. Obligacje serii K (tj. pierwszej serii w ramach Programu) będą emitowane jako niezabezpieczone, z zastrzeżeniem, że ustanowienie zabezpieczeń nastąpi po Dniu Emisji tej serii Obligacji.

4.2 Emitent zobowiązuje się spowodować, że spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 (a w razie zbycia Przedmiotu Hipoteki 1 – nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 1), nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału ustanowi na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną zabezpieczającą roszczenia właścicieli Obligacji wobec Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym hipoteka ta zostanie ustanowiona do kwoty (suma hipoteki) 12.000.000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i docelowo zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 1**"). Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki 1 zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału. Emitent zobowiązuje się spowodować, że niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 20 Dni Roboczych od Dnia Warunkowego Przydziału, notariusz, w obecności którego zostanie złożony akt ustanowienia Hipoteki 1, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki 1. Hipoteka 1 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 30 czerwca 2025 r.

4.2.1 Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (a w razie zbycia Przedmiotu Hipoteki 1 – każdy nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 1 w dniu nabycia Przedmiotu Hipoteki 1) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 kpc, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 1 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii K – najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału, a następnie w odniesieniu do każdej następnej serii Obligacji - do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej Obligacji tej serii w terminie do dnia (warunkowego) przydziału tej serii Obligacji _ , w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu danej serii Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1**"). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu danej serii Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 klauzuli wykonalności. Każde Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostanie złożone na rzecz

Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

4.3 Emitent zobowiązuje się spowodować, że spółka DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 2 (a w razie zbycia Nieruchomości 2 – nowy właściciel Nieruchomości 2), nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału ustanowi na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną zabezpieczającą roszczenia właścicieli Obligacji wobec Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym hipoteka ta zostanie ustanowiona do kwoty (suma hipoteki) 12.000.000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i docelowo zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 2**"). Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki 2 zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału. Emitent zobowiązuje się spowodować, że niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 20 Dni Roboczych od Dnia Warunkowego Przydziału, notariusz, w obecności którego zostanie złożony akt ustanowienia Hipoteki 2, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki 2. Hipoteka 2 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 30 czerwca 2025r.

4.3.1 Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (a w razie zbycia Nieruchomości 2 – każdy nowy właściciel Nieruchomości 2 w dniu nabycia Nieruchomości 2) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 kpc, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 2 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii K – najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału, a następnie w odniesieniu do każdej następnej serii Obligacji - do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej Obligacji tej serii w terminie do dnia (warunkowego) przydziału tej serii Obligacji, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu danej serii Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2**"). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu danej serii Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 klauzuli wykonalności. Każde Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

4.4 Emitent zobowiązuje się spowodować, że będzie uprawniony do nabycia Przedmiotu Hipoteki 3, a po nabyciu Przedmiotu Hipoteki 3 zobowiązuje się ustanowić w terminie do dnia 12 stycznia 2024 r. (włącznie) na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną zabezpieczającą roszczenia właścicieli Obligacji wobec Emitenta z tytułu

emisji Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym hipoteka ta zostanie ustanowiona do kwoty (suma hipoteki) 12.000.000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 3**"). Oświadczenie w formie wypisu aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki 3 zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki nie później niż do dnia 12 stycznia 2024 r. Emitent zobowiązuje się spowodować, że niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie do dnia 12 stycznia 2024 r., notariusz, w obecności którego zostanie sporządzony akt w przedmiocie ustanowienia Hipoteki 3, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki 3.

4.4.1 W przypadku zbycia Przedmiotu Hipoteki 3 przez Emitenta, w tym wniesienia go jako aport, Emitent zobowiązuje się spowodować, że - nie później niż w dniu zbycia Przedmiotu Hipoteki 3 - każdy nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 3 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 kpc, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 3 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii K – najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału, a następnie w odniesieniu do każdej następnej serii Obligacji - do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej Obligacji tej serii w terminie do dnia (warunkowego) przydziału tej serii Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu danej serii Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 3**"). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu danej serii Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 3 klauzuli wykonalności. Każde Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 3 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

4.5 W celu sprawniejszego dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, Emitent w terminie do 22 grudnia 2023 r. ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na mocy którego podda się egzekucji z całego swojego majątku co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii K – najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału, a następnie w odniesieniu do każdej następnej serii Obligacji - do kwoty 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji tej serii w terminie do dnia (warunkowego) przydziału tej serii Obligacji , w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu danej serii Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji) przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu danej serii Obligacji wygasa uprawnienie

Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności. Każde Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki, który będzie działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

4.6. Emitent zobowiązany jest także:

i. do przekazania do Administratora Hipoteki egzemplarzy Oświadczeń o Ustanowieniu Hipoteki oraz Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji;

ii. zawiadamiać Administratora Hipoteki o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt. 13.1 i 13.2 Warunków Emisji oraz o każdym Przypadku Naruszenia;

iii. zawiadamiać Administratora Hipoteki o emisji każdej serii Obligacji oraz przekazywać mu poświadczoną przez radcę prawnego, notariusza lub adwokata kopię Warunków Emisji Obligacji takiej serii;

iv. zawiadamiać Administratora Hipoteki o doręczonym mu żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji Obligacji) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po dniu, w którym Emitent powziął informację o takim żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

4.7. W zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony.

4.8 Z zastrzeżeniem pkt 4.1. Umowy, Hipoteka 1 i Hipoteka 2 zostaną wpisane na przynajmniej 2-gim miejscu po istniejących hipotekach wpisanych na dzień podpisania Umowy („**Istniejące Hipoteki**"). Emitent zobowiązuje się doprowadzić do wykreślenia Istniejących Hipotek, o których mowa w zdaniu poprzednim w terminie do 30 maja 2024 r. Docelowo Hipoteka 1 i Hipoteka 2 mają zostać wpisane na pierwszym miejscu hipotecznym w terminie określonym w Warunkach Emisji Obligacji i dawać Obligatariuszom prawo zaspokojenia z najwyższym pierwszeństwem (zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji).

§5
Administrowanie Hipoteką oraz Oświadczeniami o Poddaniu się Egzekucji

5.1. Administrator Hipoteki jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania Hipoteki i Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji w stanie umożliwiającym najwyższe zaspokojenie Obligatariuszy, w tym w szczególności do:

i. zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym Hipoteki,

ii. żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego Hipoteki oraz Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji;

iii. podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki wymagalnych, a niezaspokojonych przez Emitenta w inny sposób Wierzytelności.

5.2. Administrator Hipoteki jest uprawniony i zobowiązany do podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych i niezaspokojonych przez Emitenta Wierzytelności oraz do przekazania uzyskanych w ten sposób środków pieniężnych Obligatariuszom. Administrator Hipoteki podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia powyższych Wierzytelności niezależnie od zgłoszenia żądania ich podjęcia przez któregokolwiek spośród Obligatariuszy.

5.3. Administrator Hipoteki będzie realizował swoje uprawnienia i zobowiązania wynikające z Umowy, Oświadczeń o Ustanowieniu Hipotek i Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji i z dyspozycjami udzielonymi w uchwałach Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku braku takich dyspozycji ze strony Zgromadzenia Obligatariuszy, Administrator Hipoteki powinien podejmować działania leżące w najlepszym interesie Obligatariuszy lub powstrzymać się od działania stosownie do zaistniałych okoliczności.

5.4. Niniejsza Umowa, w zakresie obowiązków Administratora Zabezpieczeń, stanowi umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 Kodeksu Cywilnego. Administrator Hipoteki jest upoważniony do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków administratora hipoteki, wynikających z zabezpieczeń i przepisów prawa, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia zabezpieczonych Wierzytelności.

§6
Zaspokojenie z Hipotek

6.1. W przypadku niezaspokojenia przez Emitenta jakichkolwiek wymagalnych Wierzytelności, Administrator Hipoteki jest obowiązany do wezwania Emitenta do zapłaty wymagalnych a nieuiszczonych kwot w terminie 21 Dni Roboczych od dnia otrzymania wezwania.

6.2. W sytuacji, gdy Emitent nie zadośćuczyni wezwaniu Administratora Hipoteki, Administrator Hipoteki będzie uprawniony do podjęcia działań bezpośrednio zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Nieruchomości. Zaspokojenie roszczeń z Nieruchomości będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

§7
Zaspokojenie z Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji

Administrator Hipoteki jest uprawniony do wykorzystania Oświadczeń, o których mowa w pkt. 1.6 oraz 1.7, powyżej o poddaniu się Egzekucji zgodnie z ich treścią. Kolejność wykorzystania zabezpieczeń zależy od wyboru Administratora Zabezpieczeń. §6 stosuje się odpowiednio.

§8
Zaspokojenie Wierzytelności

8.1. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych Wierzytelności w następującej kolejności:

a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d) inne wierzytelności.

8.2. Kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w pkt. 8.1, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie w jakiej dane Obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

8.3. W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Hipoteki w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.

8.4. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator Hipoteki zwróci środki, o których mowa w pkt 8.3, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

§9
Odpowiedzialność Administratora Hipoteki

Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Emitentowi lub Obligatariuszom w związku z wykonaniem Umowy. W szczególności Administrator Hipoteki nie odpowiada za:

i. skuteczność egzekucji na podstawie umów dotyczących zabezpieczeń, oraz

ii. zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji.

Powyższe ograniczanie odpowiedzialności nie dotyczy szkód powstałych w wyniku naruszenia przez Administratora Hipoteki bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Administratora Hipoteki.

§10
Osoba chroniona

10.1. W przypadku, gdy Administrator Hipoteki będzie ponosił jakąkolwiek odpowiedzialność, będzie zobowiązany do zapłaty jakiejkolwiek kwoty z tytułu odszkodowania lub zadośćuczynienia, poniesie jakąkolwiek stratę lub dokona wydatków, w tym wydatków obejmujących wynagrodzenie i koszty powołanego przez siebie doradcy prawnego w związku z roszczeniami Obligatariuszy dotyczących Wierzytelności ("**Szkoda**"), Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi Hipoteki, na jego żądanie, kwotę równą poniesionej Szkodzie, chyba że takie roszczenia Obligatariuszy powstały w wyniku naruszenia przez Administratora Hipoteki bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Administratora Hipoteki.

10.2. W przypadku, gdy Administrator Hipoteki będzie stroną jakiegokolwiek procesu związanego z Wierzytelnościami i w razie niekorzystnego dla niego rozstrzygnięcia takiego procesu przysługiwałoby mu roszczenie wobec Emitenta, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o toczącym się procesie i wezwie Emitenta do wzięcia w nim udziału w terminie umożliwiającym Emitentowi przystąpienie do sporu po stronie Administratora Hipoteki aż do zamknięcia sprawy w drugiej instancji.

10.3. Zobowiązanie Emitenta w stosunku do Administratora Hipoteki zawarte powyżej pozostanie w mocy także po rozwiązaniu niniejszej Umowy, do czasu, w którym roszczenia, o których mowa w niniejszym paragrafie wygasną lub zostaną w pełni zaspokojone.

§11
Wynagrodzenie

Za wykonanie czynności stanowiących przedmiot Umowy Administratorowi Hipoteki przysługuje od Emitenta:

11.1.

11.2. Wynagrodzenie dodatkowe za podjęcie czynności faktycznych i prawnych w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności:

11.3. Wszystkie powyższe kwoty nie uwzględniają VAT, który zostanie doliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§12
Kaucja

W dniu podpisania Umowy Emitent wpłaci kaucję na rzecz Administratora Hipoteki w wysokości PLN 20.000. Kaucja ta zostanie wpłacona na rachunek bankowy Administratora Hipoteki o numerze [redacted] Celem kaucji jest zabezpieczenie wszelkich kosztów, jakie Administrator Hipoteki będzie ponosił w związku z realizacją Umowy, a w szczególności realizacją określonych w niej zabezpieczeń i kosztów, o których mowa w §6 oraz §7 powyżej. Nadto jej celem jest zabezpieczenia wynagrodzenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w §11, powyżej. Administrator Hipoteki zwróci kaucję w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy zgodnie z jej §13 poniżej.

§13
Obowiązywanie Umowy

Zobowiązania Administratora Hipoteki związane z administrowaniem Hipoteką na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji wygasają z chwilą prawomocnego wykreślenia ostatniej z Hipotek.

§14
Postanowienia końcowe

14.1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

14.2. Nagłówki paragrafów zawarte zostały w Umowie jedynie dla ułatwienia posługiwania się nią i nie będą brane pod uwagę przy interpretacji Umowy.

14.3. Słowa w liczbie pojedynczej obejmują liczbę mnogą i vice versa, słowa w jednym rodzaju obejmują wszystkie pozostałe rodzaje a odniesienia do „osób" lub „podmiotów" obejmują osoby fizyczne, osoby prawne (bez względu na miejsce zawiązania), jednostki nieposiadające osobowości prawnej.

14.4. Wszelkie spory pomiędzy Stronami wynikające lub związane z realizacją Umowy, o ile nie zostaną rozwiązane w drodze polubownej, będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny.

14.5. Umowę sporządzono w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Emitenta oraz czterech dla Administratora Hipoteki.

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez Tomasz Brodzki 11.12.2023 15:58:48 +01'00'

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez Wirginia Leszczyńska 11.12.2023 16:00:59 +01'00'

EMITENT

WOJCIECH PFADT PNOPL-[illegible] 2023-12-11 16:25:50 Podpisano na platformie AUTENTI

ADMINISTRATOR HIPOTEKI

8.12 Definicje i objaśnienia skrótów

Następujące terminy i skróty używane w niniejszym Dokumencie Informacyjnym będą miały znaczenie opisane poniżej, przy czym terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji.

Skrót	Znaczenie
Administrator Hipoteki	oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, pełniącego na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji
Alternatywny System Obrotu lub ASO	oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst
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	oznacza jednostkę monetarną obowiązująca w Unii Europejskiej
Firma Inwestycyjna	oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której prowadzone były oferty Obligacji
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Grupa Emitenta	oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego
Kodeks cywilny	oznacza Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.)
Kodeks **postępowania** cywilnego	oznacza Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 1964 nr 43 poz. 296)
Kodeks karny	oznacza Ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1138 z późn. zm.)
Kodeks Spółek Handlowych	oznacza Ustawę Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. 2000 nr 94 poz. 1037)

Obligacje	oznacza wyemitowane przez Emitenta Obligacje serii K, Obligacje serii L, Obligacje serii M i Obligacje serii P
Oprocentowanie	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek
Rozporządzenie 2017/1129	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 (Tekst mający znaczenie dla EOG)
Rozporządzenie 596/2014	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego I Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji
Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG)
Rozporządzenie 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)
Ustawa o Nadzorze **Makroostrożnościowym**	oznacza Ustawę z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym
Ustawa o PIT	oznacza Ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.)
Ustawa o CIT	oznacza Ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 ze zm.)
Ustawa o Podatku od **Czynności** Cywilnoprawnych	oznacza Ustawę z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 170 ze zm.)
Ustawa o Podatku od Spadku i Darowizn	oznacza Ustawę z dnia 28 lipca 1983 roku od podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity Dz. U. z 2-23 poz. 1843)
Warunki Emisji	oznacza warunki emisji Obligacji, w zależności od kontekstu łącznie warunki emisji Obligacji lub warunki emisji danej serii Obligacji
Złoty, PLN, zł	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej

8.13 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

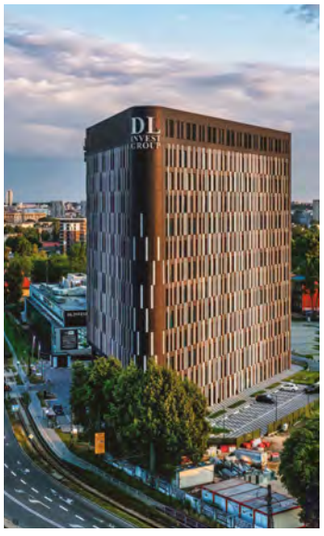
WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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.

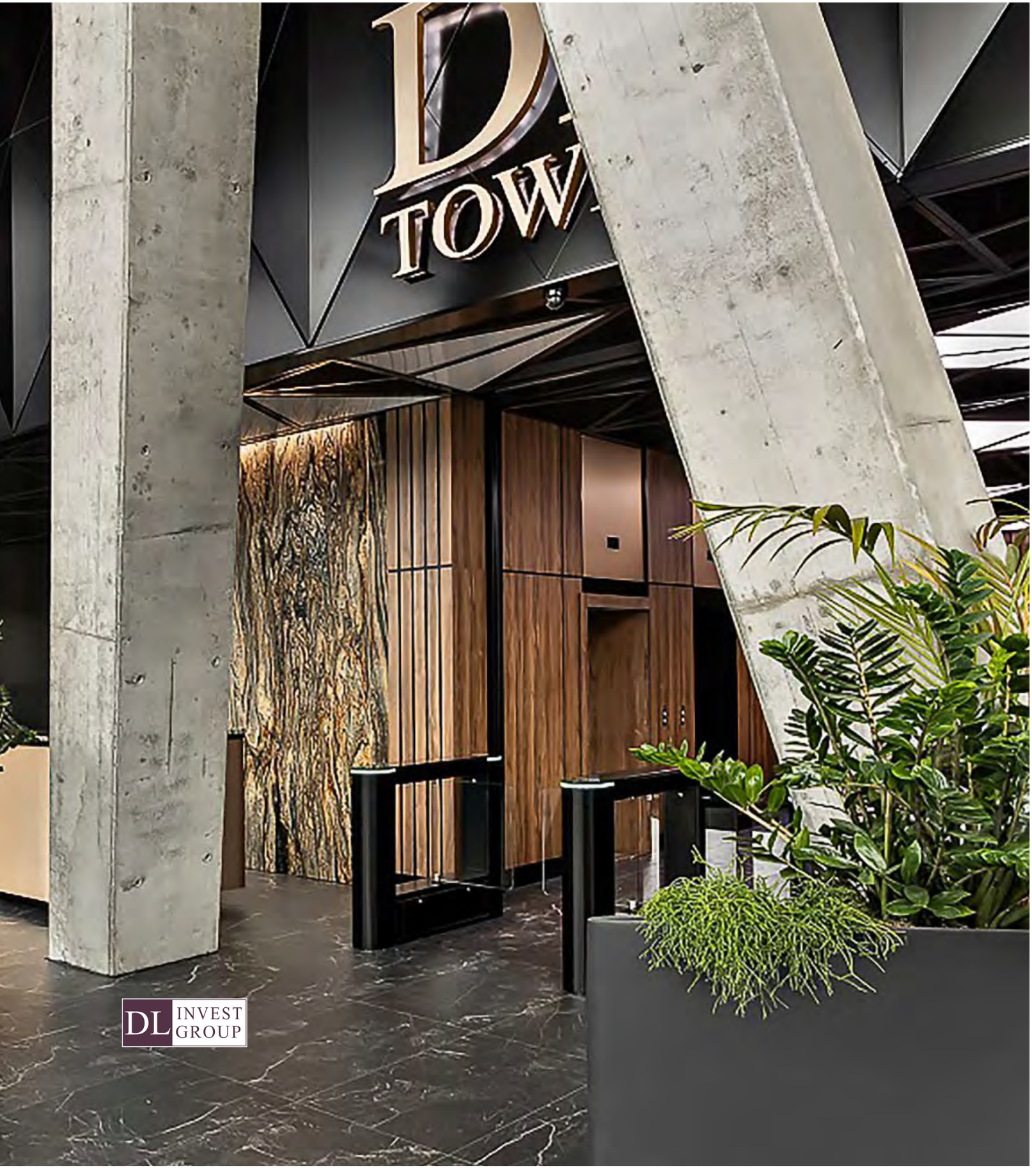
Przekształcenie nastąpiło na zasadach przewidzianych w opisanej wyżej uchwale oraz Planie Przekształcenia przyjętym przez Zarząd Spółki z o.o. w dniu 24 maja 2012 roku, następnie zbadanym przez biegłego rewidenta, wyznaczonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy 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.

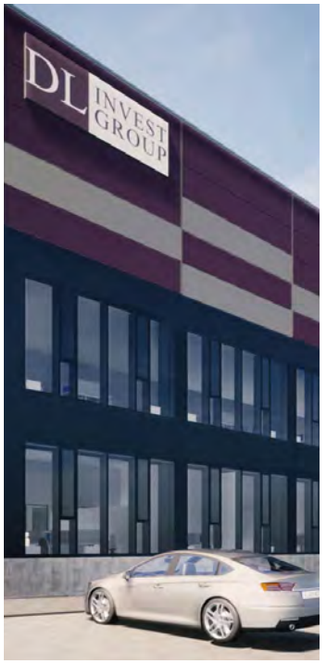
VIII. Udziały

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.

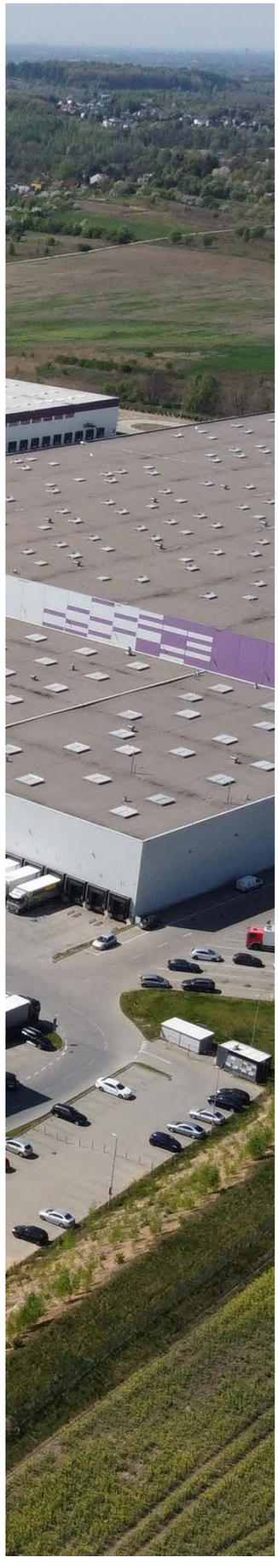
Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

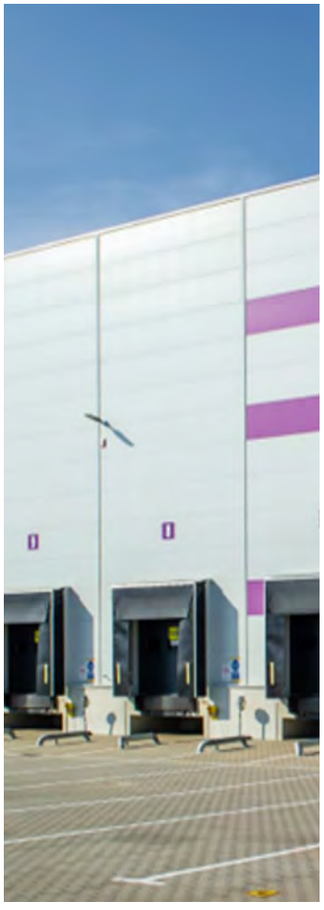
Rachunkowość zabezpieczeń

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

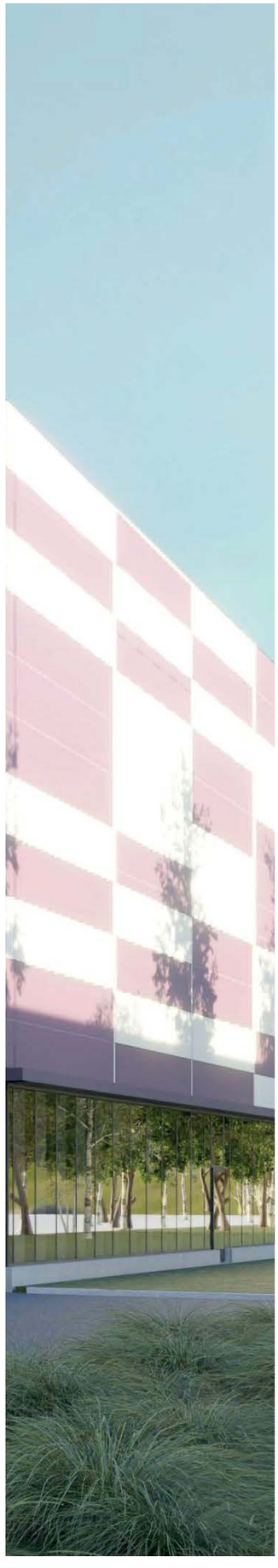
Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu pożyczek i kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych.

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

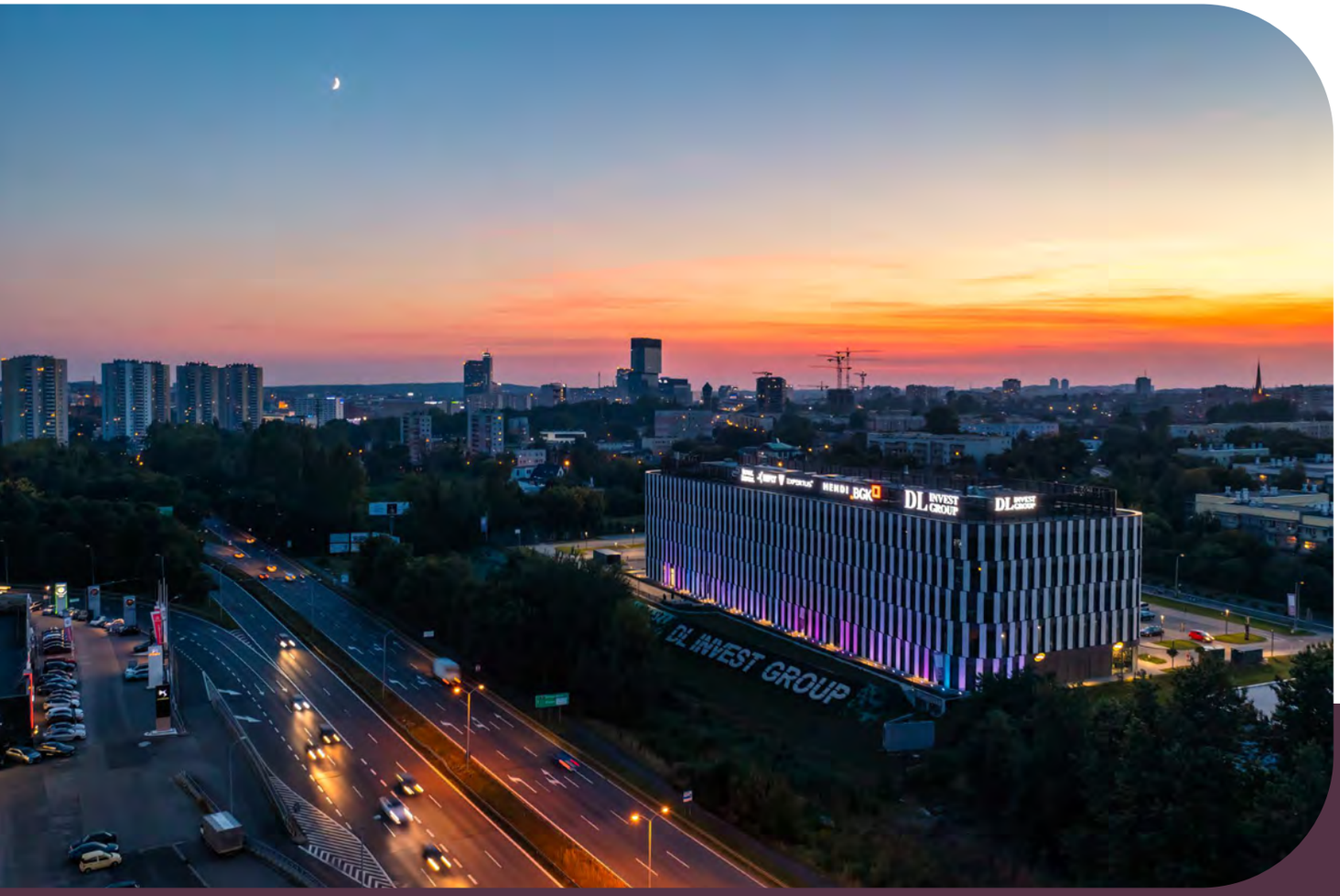
	SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA (TYS. ZŁ)	na dzień	
		31.12.2023	31.12.2022
A	**AKTYWA TRWAŁE**	**3 085 702**	**2 350 178**
I	**Wartości niematerialne i prawne**	**0**	**57**
II	**Wartość firmy jednostek podporządkowanych**	**0**	**0**
III	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**1 456**	**6 065**
1	**Środki trwałe**	**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 wyceniane 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 wyceniane 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 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	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 nakłdów 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]

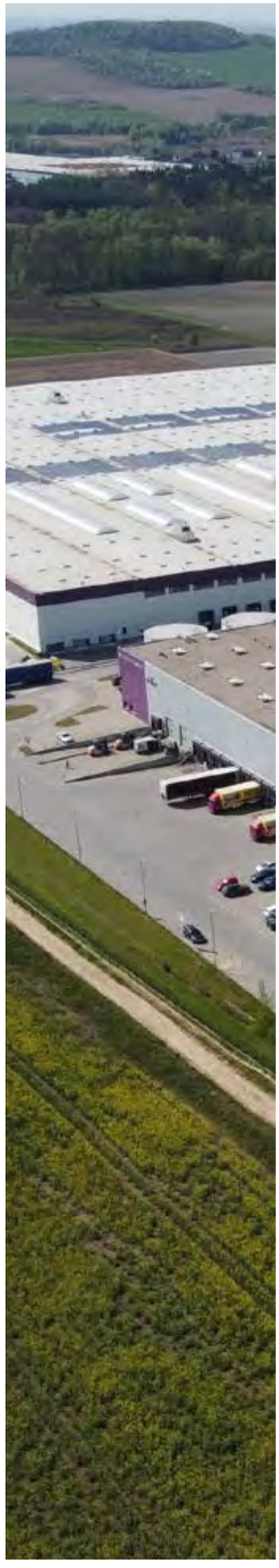
Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu na 31-12-2023 r.	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r.	W tym część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XX sp. 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 krotkoterminowa	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 -pełnomocntictwo 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]

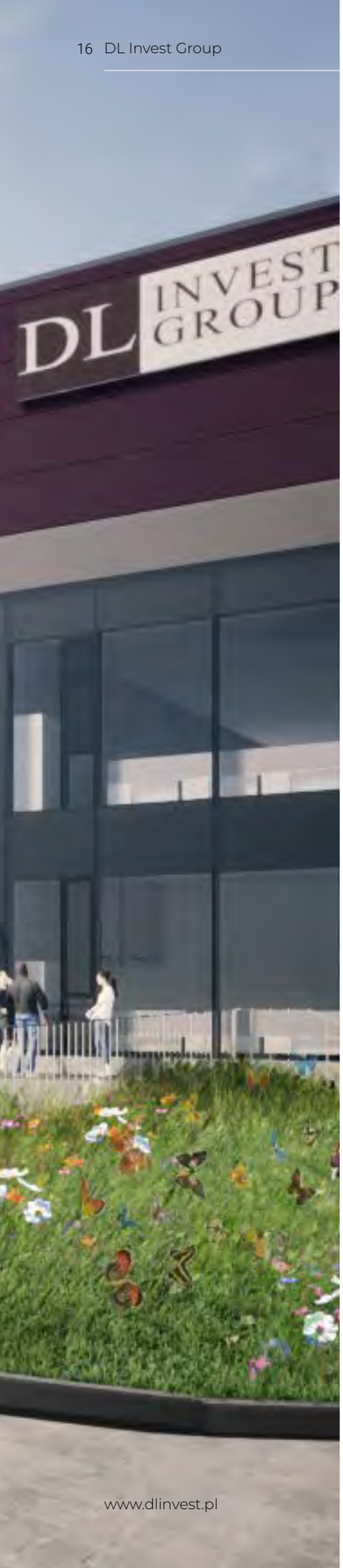
Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu na 31-12-2023 r.	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r.	W tym część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
mBank S.A	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	79 886	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.

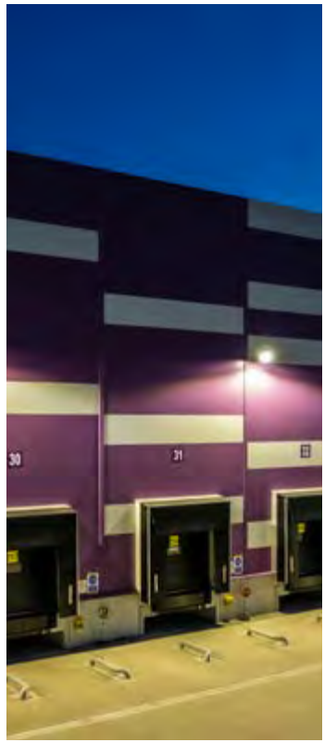
	31.12.2023	31.12.2023
EUR / PLN	4,3480	4,6899

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

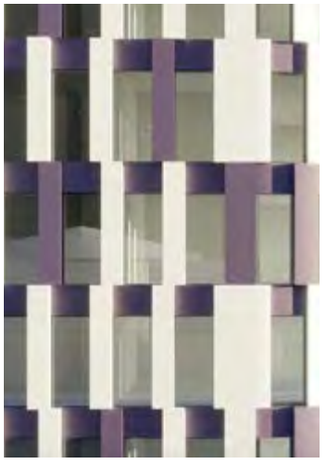
Po dniu bilansowym celem realizacji bieżących projektów oraz ustrukturyzowania finansowania Spółka Dominująca DL Invest Group PM S.A. dokonała emisji kilku serii obligacji długoterminowych oraz dokonała wykupu zapadającej serii obligacji zgodnie z ustalonym terminem. W lutym 2024 roku Spółka Dominująca 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

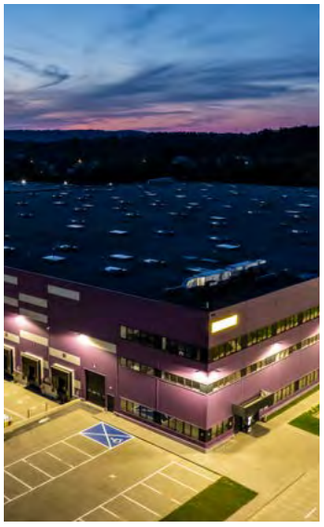
2.000.000
ŁĄCZNA LICZBA AKCJI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

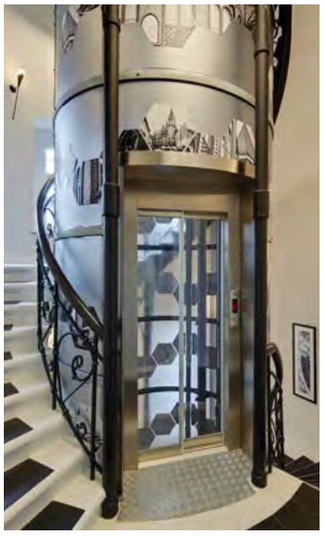
W 2023 roku wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki. W dniu 28 kwietnia Pani Katarzyna Wosiek złożyła rezygnację z pełnienia funkcji wiceprezesa zarządu ds. prawnych. Zmiana ta została zarejestrowana w KRS w dniu 24 maja 2023 roku. Do dnia podpisania niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zmiany w 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.

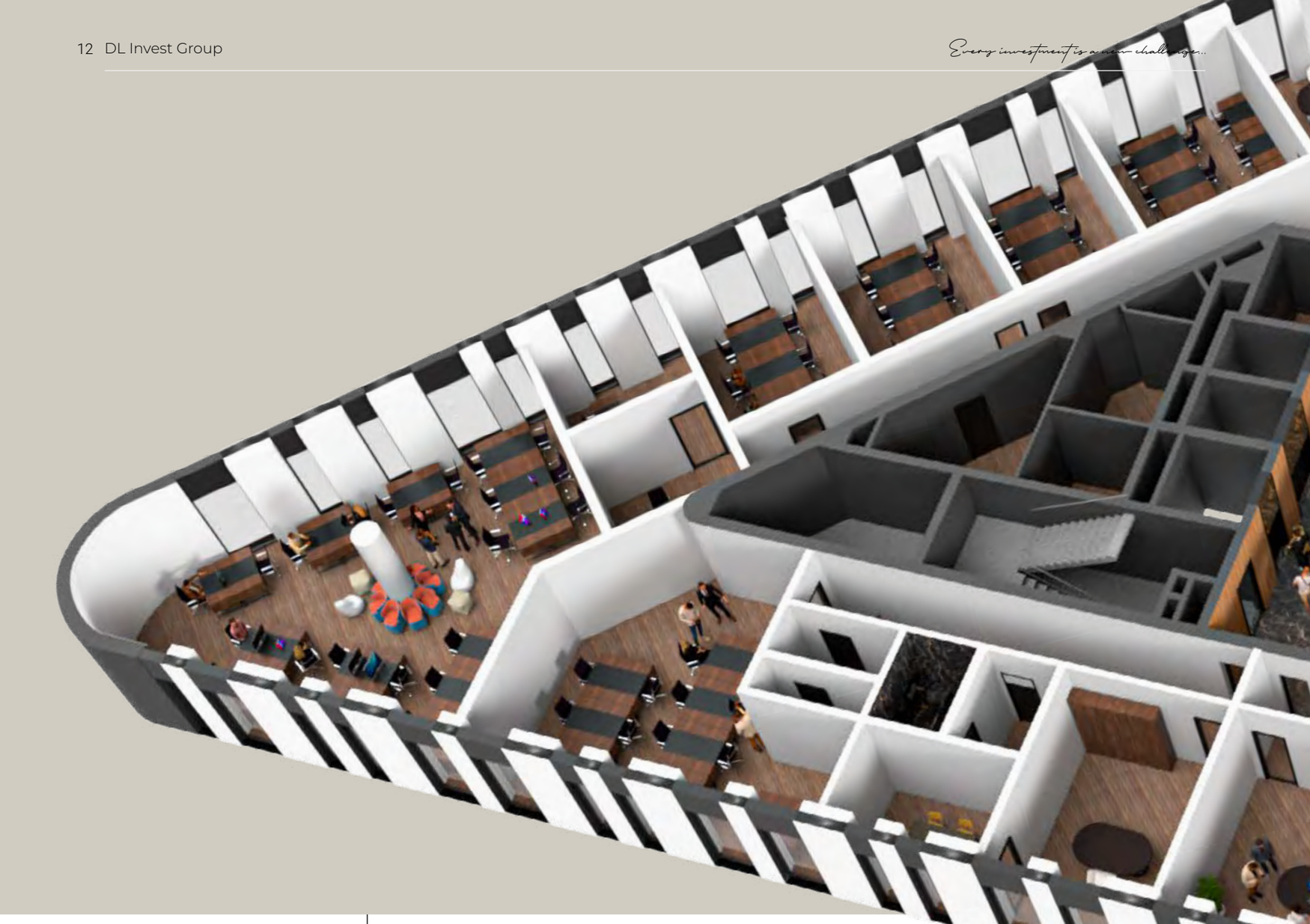
PARKI HANDLOWE

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 NAPOLI

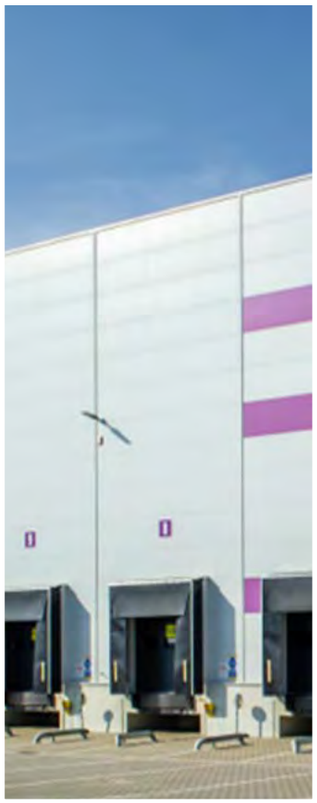


COVID-19 wywołana przez koronawirusa. Drugim niezwykle istotnym wydarzeniem z pierwszego półrocza 2022, mającym wpływ na globalną gospodarkę do dzisiejszego dnia, był wybuch wojny na Ukrainie, co pociągnęło za sobą inflację oraz podwyżki stóp procentowych. Zdarzenia te dotknęły wszystkie branże w Polsce, 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

DL Invest Park Psary

DL Invest Park Bełchatów
WIELTON
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
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.

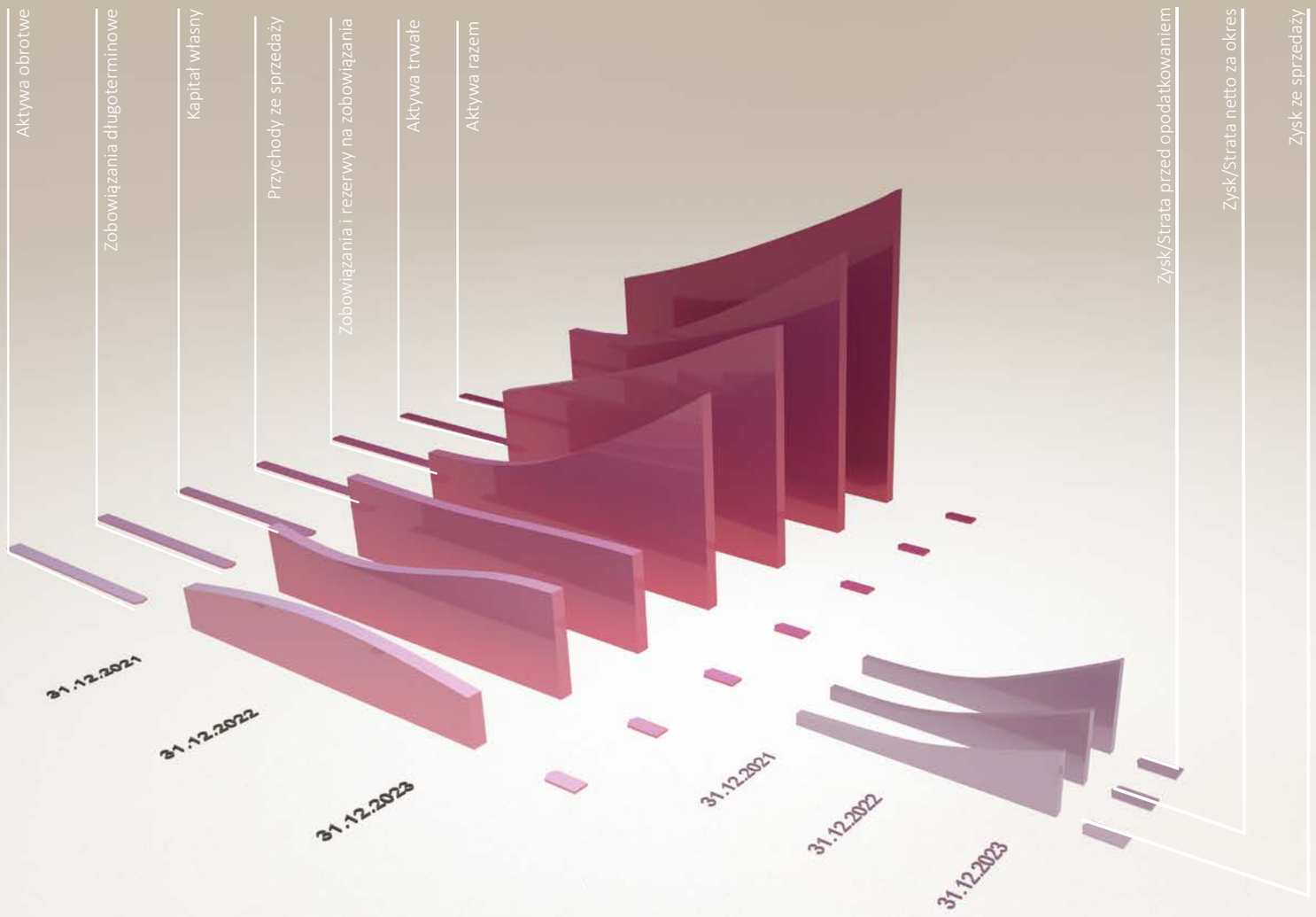
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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

10

STRATEGIA ESG

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.

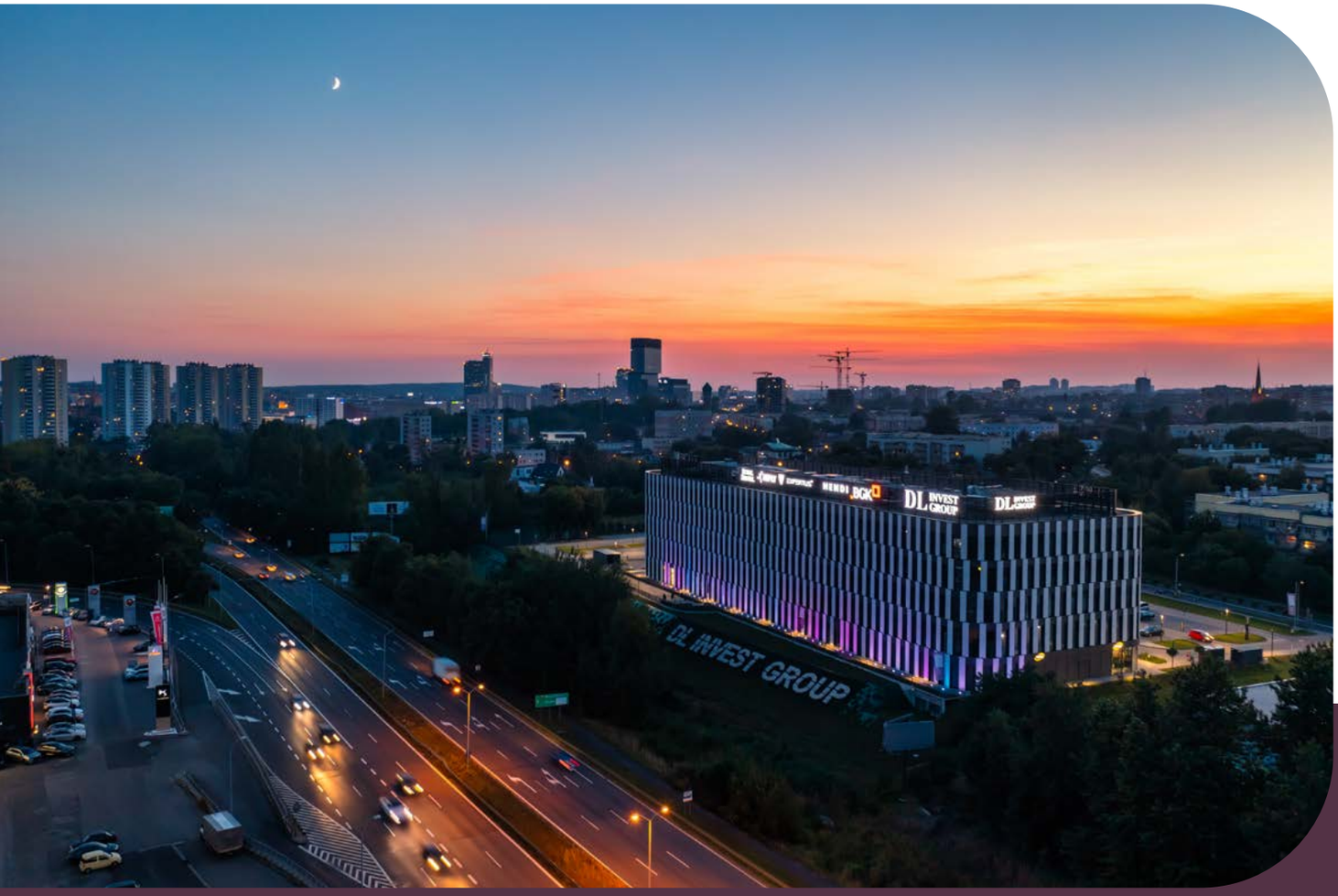
Zarządzanie zużyciem energii:
nasza firma co roku dąży do zmniejszania zużycia mediów w tym energii na naszych obiektach, współgra to również z oczekiwaniami naszych Najemców. Nasze założenia obejmują między innymi modernizację systemów grzewczych, instalację energooszczędnych oświetleń czy monitorowanie 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 -pełnomocnictwo 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 -pełnomocnictwo 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

british polish
chamber of commerce

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.

Every investment is a new challenge...

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.

Every investment is a new challenge.

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.

www.dlinvest.pl

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.

Every investment is a new challenge...

- **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.

www.dlinvest.pl

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

www.dlinvest.pl

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 łącznej 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.

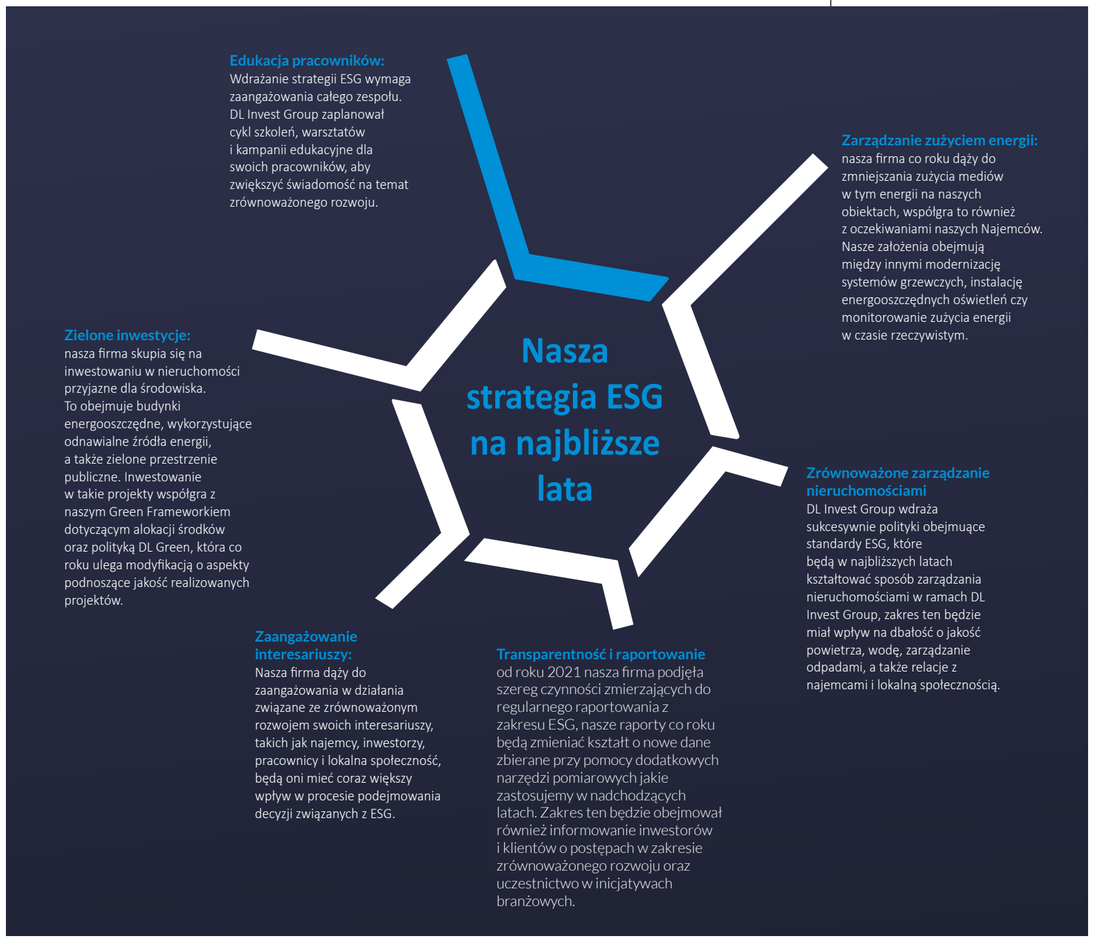
URUCHOMIENIE PROJEKTU
W latach poprzednich powstała spółka DL Invest Group Energy Sp. z o.o., wchodząca w skład struktur holdingowych DL Invest Group S.A., która odpowiada za realizację projektu budowy paneli fotowoltaicznych na obiektach zarządzanych przez DL Invest Group. Obecnie trwają prace związane 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