

MEMORANDUM INFORMACYJNE



sporządzone w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela o wartości nominalnej
100 euro każda spółki DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach
na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie

PODMIOT ŚWIADCZĄCY USŁUGĘ OFEROWANIA:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

MEMORANDUM INFORMACYJNE

I. Wstęp

Niniejsze Memorandum informacyjne (dalej także jako „Memorandum”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną do 25.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 euro (dalej także jako „Obligacje” lub „Obligacje Serii I”) każda, spółki DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach.

Oferowanie Obligacji na okaziciela odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich ofercie i Emitencie (niżej zdefiniowanym).

1.1. Informacje o emitencie

Nazwa (firma):	„DL INVEST GROUP PM” spółka akcyjna
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Katowice
Adres:	ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice
Telefon:	32 253 00 95
Fax	32 253 00 95
Adres poczty elektronicznej:	biuro@dlinvest.pl
Adres strony internetowej:	www.dlinvest.pl
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000434440
REGON:	241020540
NIP:	6252381542
KOD LEI	259400589MIOZCTNZK54

1.2. Informacje o oferującym

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.

1.3. Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Emitent prawidłowo dokonał zgłoszenia do Rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW wysokości zobowiązań wynikających z obligacji już wyemitowanych.

Rejestr zobowiązań emitentów dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

1.4. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii I Emitenta o wartości nominalnej 100 (sto) euro każda. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

1.5. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia

W ramach emisji Obligacji nie istnieje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący).

1.6. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 100 (sto) euro i będzie równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

1.7. Informacja odnośnie oferty

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i emitencie.

1.8. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum

Obligacje są oferowane na podstawie niniejszego Memorandum w trybie oferty publicznej na podstawie. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 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 2 500 000 euro.

W takim przypadku memorandum informacyjne nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

1.9. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji

Dane podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania:

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	142261319
Numer KRS:	0000712428

Na dzień publikacji Memorandum Inwestycyjnego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

1.10. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści

Niniejsze Memorandum zostanie opublikowane w dniu 6 kwietnia 2023 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji Obligacji, tj. z dniem zapisania Obligacji w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, lecz nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum.

1.11. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji zostaną podane w suplemencie do Memorandum. Emitent, bez zbędnej zwłoki, sporządzi suplement do Memorandum Informacyjnego oraz przekaże go w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: www.michaelstrom.pl.

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch dni roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa powyżej, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Spis treści

I.	WSTĘP	2
1.1.	Informacje o emitencie	2
1.2.	Informacje o oferującym	2
1.3.	Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.	2
1.4.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych	2
1.5.	Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia	3
1.6.	Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości	3
1.7.	Informacja odnośnie oferty.....	3
1.8.	Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum	3
1.9.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji	3
1.10.	Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści.....	4
1.11.	Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości	4
II.	CZYNNIKI RYZYKA	10
2.1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem	11
2.1.1.	<i>Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy.....</i>	<i>11</i>
2.1.2.	<i>Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych</i>	<i>11</i>
2.1.3.	<i>Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych</i>	<i>11</i>
2.1.4.	<i>Ryzyko ze zmian cen nieruchomości oraz stawek czynszu</i>	<i>12</i>
2.1.5.	<i>Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich</i>	<i>12</i>
2.1.6.	<i>Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów</i>	<i>13</i>
2.1.7.	<i>Ryzyko stopy procentowej</i>	<i>13</i>
2.1.8.	<i>Ryzyko związane z wyceną nieruchomości komercyjnych</i>	<i>13</i>
2.1.9.	<i>Ryzyko związane z epidemią koronawirusa COVID-19</i>	<i>14</i>
2.1.10.	<i>Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi</i>	<i>14</i>
2.1.11.	<i>Ryzyko ze wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości</i>	<i>14</i>
2.1.12.	<i>Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na terenie województwa śląskiego ..</i>	<i>15</i>
2.2.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji	15
2.2.1.	<i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji</i>	<i>15</i>
2.2.2.	<i>Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji</i>	<i>16</i>
2.2.3.	<i>Ryzyko stopy procentowej</i>	<i>16</i>

2.2.4.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji	16
2.2.5.	Czynnik ryzyka związany z ryzykiem zmiany kursu walutowego EUR/PLN.....	17
2.2.6.	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji	17
2.2.7.	Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisanie hipoteki z niższym pierwszeństwem	17
2.2.8.	Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną	18
2.2.9.	Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń.....	18
2.2.10.	Ryzyko nieprzydzielenia obligacji	18
III.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM	20
IV.	DANE O EMISJI.....	22
4.1.	Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.	22
4.2.	Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych ze wskazaniem organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści	22
4.3.	Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych	23
4.3.1.	Wysokość oprocentowania	23
4.3.2.	Terminy, od których należy się oprocentowanie	23
4.3.3.	Terminy ustalania praw do oprocentowania	23
4.3.4.	Terminy wypłaty oprocentowania	24
4.3.5.	Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych	24
4.3.6.	Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta	25
4.3.7.	Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane.....	25
4.4.	Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń	26
4.5.	Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych	29
4.6.	Informacje o administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją obligacji.....	30
4.6.1.	Firma (nazwę) banku-reprezentanta, administratora zastawu lub administratora hipoteki, ich siedziby, adresy wraz z numerami telefonu lub faksu, określenie sądów rejestrowych i numerów rejestrów.....	30
4.6.2.	Wskazanie istotnych postanowień umowy administratorem hipoteki.....	30
4.6.3.	Wskazanie obowiązków emitenta wobec administratora hipoteki.....	30
4.6.4.	Wskazanie obowiązków administratora hipoteki wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy	31

4.7.	Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta	32
4.8.	Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta	32
4.8.1.	<i>Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta</i>	<i>33</i>
4.8.2.	<i>Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy</i>	<i>33</i>
4.8.3.	<i>Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy.....</i>	<i>33</i>
4.9.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych	34
4.10.	Wskazanie progu dojścia emisji do skutku	34
4.11.	Informacje dotyczące obligacji przychodowych.....	34
4.12.	Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji.....	34
4.13.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych	34
4.14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku	34
4.15.	Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów	39
4.16.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych.....	39
4.16.1.	<i>Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika</i>	<i>39</i>
4.16.2.	<i>Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji.....</i>	<i>40</i>
4.16.3.	<i>Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem.....</i>	<i>41</i>
4.16.4.	<i>Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej</i>	<i>42</i>
4.16.5.	<i>Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylene było skuteczne</i>	<i>43</i>
4.16.6.	<i>Terminy i szczególowe zasady przydziału papierów wartościowych</i>	<i>43</i>
4.16.7.	<i>Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot</i>	<i>44</i>
4.16.8.	<i>Obowiazki Firmy Inwestycyjnej związane z przyjmowaniem wpłat.....</i>	<i>44</i>
4.16.9.	<i>Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia</i>	<i>45</i>
4.16.10.	<i>Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu.....</i>	<i>46</i>
4.17.	Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji.....	46
V.	DANE O EMITENCIE	47

5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej.....	47
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta.....	47
5.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	47
5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru	47
5.5.	Krótki opis historii Emitenta.....	47
5.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia.....	48
5.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	48
5.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	48
5.9.	Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	48
5.10.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta	49
5.11.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta	49
5.12.	Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.....	49
5.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum.....	50
5.14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum	50
5.15.	Prognozy wyników finansowych	51
5.16.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta.....	51
5.17.	Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta	58
5.18.	Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	59
5.19.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	81
VI.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA.....	82
6.1.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2021 r.	82
6.2.	Sprawozdanie biegłego rewidenta do SSF za 2021 r.	153

VII.	ZAŁĄCZNIKI.....	157
7.1.	Definicje i objaśnienia skrótów	157
7.2.	Informacja aktualna z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	162
7.3.	Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian umowy spółki (statutu) Emitenta niezarejestrowanych przez sąd.....	170
7.4.	Warunki Emisji Obligacji.....	185
7.5.	Uchwały stanowiąca podstawę emisji Obligacji.....	216
7.6.	Wyciąg z umowy z administratorem hipoteki.....	221

II. Czynniki ryzyka

Poprzez nabycie Obligacji Inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Z tego względu przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Memorandum oraz wszelkimi suplementami do niego, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka i Warunkami Emisji Obligacji.

Należy podkreślić, że nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, ani stwierdzenie, których okoliczności wystąpienie jest najbardziej prawdopodobne. Ponadto, czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości z powodu wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu.

W niniejszym Memorandum Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność Emitenta lub Grupy Emitenta i ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, a w konsekwencji wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. Dodatkowo, w niniejszym Memorandum wskazano czynniki, które są istotne z punktu widzenia ryzyk rynkowych związanych z Obligacjami.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia ws. memorandum, ryzyka przedstawione w Memorandum ograniczają się do ryzyk, które mogą mieć wpływ na jego zdolność do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań wynikających z Obligacji. W związku z tym opisane poniżej ryzyka są specyficzne dla działalności Emitenta lub jego Grupy oraz Obligacji. Nie zostały natomiast przedstawione ryzyka, na które jest (lub może być) narażony każdy podmiot prowadzący działalność, a które mogą zmaterializować się u Emitenta lub spółki z Grupy Emitenta.

Przedstawione w Memorandum ryzyka zostały wymienione w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego w ocenie Emitenta, przy czym ocena tej istotności uwzględnia potencjalny negatywny wpływ danego ryzyka na Emitenta (w szczególności jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji) oraz stopień prawdopodobieństwa wystąpienia tego ryzyka.

W SZCZEGÓLNOŚCI ZWRACA SIĘ UWAGĘ NABYWCÓW OBLIGACJI NA TO, ŻE OBLIGACJE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. PONADTO, W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO W OBLIGACJE KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA, JAK RÓWNIEŻ NABYWCY OBLIGACJI MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI PRZEWIDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCJĄ W OBLIGACJE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY INWESTYCJA W OBLIGACJE JEST DLA NICH ODPOWIEDNIA ORAZ CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIIE ZDYWERSYFIKOWANY. ZWRACA SIĘ RÓWNIEŻ UWAGĘ INWESTORÓW, ŻE WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI W OBLIGACJĘ PRZED UPŁYWEM OKRESU NA JAKI ZOSTAŁA WYEMITOWANA, CZYLI PRZED DNIEM JEJ WYKUPU, MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE Z UWAGI NA BRAK OBROTU NA RYNKU WTÓRNYM LUB JEJ NISKĄ PŁYNNOŚĆ, A CENA SPRZEDAŻY ZBYWANEJ OBLIGACJI MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA.

2.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem

2.1.1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego nastąpił wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym kubaturowego, co ma wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. 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.

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta.

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

2.1.2. Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych

Grupa jest właścicielem nieruchomości m.in. o charakterze usługowo-handlowym oraz biurowym, których powierzchnia jest wynajmowana w przeważającej większości najemcom zewnętrznym. Rozwiązanie umowy najmu przez któregośkolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, 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.

2.1.3. 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 może 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 wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.4. Ryzyko 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 wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.1.5. 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 inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami 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 któregośkolwiek 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. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.1.6. Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów

Na wyniki osiągane przez Grupę Emitenta może mieć wpływ strategia obrona 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 studium 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 na osiągane wyniki finansowe.

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

2.1.7. 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 ograniczające zmienność realnej wysokości oprocentowania oraz dostosowując walutę kredytu do waluty generowanych przychodów. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR dla kredytów złotych 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 jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.1.8. 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 jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.1.9. Ryzyko związane z epidemią 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 jednak wykluczyć, że ewentualne pogorszenie sytuacji epidemicznej w Polsce 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.

2.1.10. Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi

Sukces Grupy Emitenta, a także wyniki finansowe przez nią osiągnięte 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.

2.1.11. Ryzyko 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.

2.1.12. 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.

2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji

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 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 ich wymagalności. 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 upadłość 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 problemów technicznych. 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 wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji 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 również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień 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 będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

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 przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

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

2.2.2. Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji

Emisja Obligacji może nie dojść do skutku w przypadku, gdy do dnia zakończenia terminu przyjmowania zapisów nie zostanie poprawnie złożony i prawidłowo opłacony co najmniej jeden zapis.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez żadnych odsetek i odszkodowań.

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

2.2.3. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej, w dniach jej ustalenia, w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.2.4. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. 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 takim 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.

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

2.2.5. Ryzyko związane ze zmianą kursu walutowego EUR/PLN

Wartość nominalna obligacji serii I emitowanej w ramach Programu Emisji wyrażona jest euro, w związku z czym wartość nominalna obligacji tej serii po przeliczeniu na złote może się zmieniać w zależności od zmian kursu EUR/PLN. Wartość nominalna ewentualnych kolejnych serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji może być / będzie wyrażona w złotym. Ewentualne zmiany kursu EUR/PLN będą wpływać na relację wartości przedmiotu zabezpieczenia obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji do wartości wierzytelności posiadanych przez Obligatariuszy z tytułu Obligacji po przeliczeniu na złote. Kwoty otrzymane przez Administratora w wyniku ewentualnego dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia zostaną proporcjonalnie rozdzielone w przeliczeniu na łączną wartość nominalną pomiędzy obligacjami wyemitowanymi i istniejącymi w ramach Programu Emisji, przy czym dla obligacji emitowanych w EUR będzie to równowartość tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej serii w ramach Programu Emisji.

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

2.2.6. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji będzie hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomościach gruntowych na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z hipoteki łącznej, do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

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

2.2.7. Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższy pierwszeństwem

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych hipotecznie, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji).

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1 do dnia 30 kwietnia 2024 r. Tym samym obligatariusze uzyskają zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z Obligacji najpóźniej w ciągu roku od Dnia Emisji i przez cały ten okres nie będzie im przysługiwać uprawnienie do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji z uwagi na brak wpisu hipoteki. W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji (nieruchomość).

Powyższe może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy w pełni lub w ogóle z przedmiotu hipoteki.

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

2.2.8. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenie (w tym ustanowienie hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 ustawy prawo upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Między Emitentem a spółką z Grupy będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której zostanie ustanowiona Hipoteka, zostanie zawarta odpłatna umowa udostępnienia nieruchomości na zabezpieczenie. Na podstawie przedmiotowej umowy użytkownik wieczysty nieruchomości zobowiąże się ustanowić i nie zmieniać Hipoteki do Dnia Wykupu Obligacji w zamian za wynagrodzenie. Umowa będą obowiązywać do momentu wykupu Obligacji, a zmiana umowy wymaga porozumienia obu stron i formy pisemnej.

Pomimo istnienia powyższej umowy, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki z Grupy istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż nieruchomość stanowiąca zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916) ustawa o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenia z nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

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

2.2.9. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

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

2.2.10. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji

Warunkiem przydzielenia inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje

wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii. Dodatkowo zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Memorandum. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

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

III. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Memorandum

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum Informacyjnym są odpowiedzialni:

Emitent ponosi odpowiedzialność za wszelkie informacje zamieszczone w niniejszym Memorandum.

W imieniu Emitenta działają:

- Wirginia Leszczyńska - Prezes Zarządu,
- Tomasz Brodzki - Wiceprezes ds. realizacji inwestycji
- Katarzyna Wosiek - Wiceprezes ds. prawnych

Sposób reprezentacji spółki:

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.

**Oświadczenie osób działających w imieniu DL INVEST GROUP PM S.A.
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Emitenta niniejszym oświadczam, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą zawarte w memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Podmiot świadczący usługę oferowania

Firma Inwestycyjna ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w pkt 4.16 Rozdziału IV (*Dane o Emisji*) niniejszego Memorandum.

W imieniu Firmy inwestycyjnej działają:

- Piotr Jankowski – Wiceprezes Zarządu,
- Radosław Krzyżak – Prokurent.

**Oświadczenie osób działających w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Domu Maklerskiego oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

IV. Dane o emisji**4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.**

Przedmiotem oferty jest do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela Emitenta, o wartości nominalnej 100 (sto) euro każda i łącznej wartości nominalnej do 2.500.000,00 (dwa miliony pięćset tysięcy) euro. Obligacje są obligacjami nieuprzywilejowanymi.

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu.

Obligacje na Dzień Emisji są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone, z zastrzeżeniem, że zabezpieczenie zostanie ustanowienie po Dniu Emisji, na zasadach i w terminach opisanych w Warunkach Emisji stanowiących załącznik do Memorandum.

Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych.

Obligacje nie mają postaci dokumentu i będą zarejestrowane w systemie depozytowym KDPW.

Emitent zamierza wprowadzić Obligacje na Rynek ASO Catalyst.

4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych ze wskazaniem organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści

Podstawą prawną emisji Obligacji jest:

- art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 6 marca 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji
- Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 7 marca 2023 roku w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i przeprowadzenie emisji obligacji
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 6 marca 2023 r. w sprawie uruchomienia programu
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 6 marca 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii I.
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 4 kwietnia 2023 roku w przedmiocie zmiany uchwały nr 1 z dnia 6 marca 2023 w sprawie uruchomienia programu

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz zgodnie ze statutem spółki Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta. Treść powyższych uchwał zamieszczona została w pkt. 7.5 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych

4.3.1. Wysokość oprocentowania

Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Procentowej, tj. Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

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

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O** - oznacza wysokość odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr** - oznacza Stopę Procentową (będącą sumą Marży i Stopy Bazowej),
- N** - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD** - oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku przedterminowego lub natychmiastowego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia (Odsetek) do jednego centa (przy czym 5/10 i większe części centa będą zaokrąglone w górę).

4.3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

4.3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania

Dniem Ustalania Praw do oprocentowania będzie trzeci Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- (a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalania Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu; oraz
- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalania Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- (c) 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4.3.4. Terminy wypłaty oprocentowania

Odsetki płatne będą z dołu. Odsetki będą płatne za każdy Okres Odsetkowy. W każdym Dniu Płatności Odsetek każdy podmiot będący Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek będzie uprawniony do otrzymania Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW.

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji	27 lipca 2023
2.	27 lipca 2023	27 października 2023
3.	27 października 2023	27 stycznia 2024
4.	27 stycznia 2024	27 kwietnia 2024
5.	27 kwietnia 2024	27 lipca 2024
6.	27 lipca 2024	27 października 2024
7.	27 października 2024	27 stycznia 2025
8.	27 stycznia 2025	27 kwietnia 2025
9.	27 kwietnia 2025	27 lipca 2025
10.	27 lipca 2025	27 października 2025
11.	27 października 2025	27 stycznia 2026
12.	27 stycznia 2026	27 kwietnia 2026

Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

4.3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta - Premia. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

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

Dzień Wykupu przypadać będzie dnia **27 kwietnia 2026 roku**.

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.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu z chwilą wykupu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku pieniężnego Obligatariusza, służącego do obsługi Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, lub Rejestru Sponsora Emisji, kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji, powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

4.3.6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta

Z uwzględnieniem zasad przeprowadzania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, wszelkie płatności są dokonywane bez jakiegokolwiek dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w euro.

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

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligacji zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dzień danej płatności.

Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

W przypadku okoliczności niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

Emitent dopuszcza możliwość zaliczenia wierzytelności Obligatariusza z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji nowej emisji Emitenta, o ile warunki nowej emisji będą przewidywać takie rozwiązanie.

Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

4.3.7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane

Świadczenia będą wypłacane w euro (EUR).

W realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty:

Emitent – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;
Dom Maklerski, Firma Inwestycyjna (lub inny podmiot) prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych - podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania,

pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych;

Agent Emisji – podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji i rejestrację Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych

Agent Kalkulacyjny – podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji;

Agent Dokumentacyjny – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji;

KDPW – podmiot prowadzący depozyt papierów Wartościowych. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń

Na Dzień Emisji Obligacje nie będą zabezpieczone, z zastrzeżeniem złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz Cesji, co zostanie dokonane przed Dniem Emisji. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

„**Nieruchomości**” oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3 i Nieruchomość 4, z zastrzeżeniem pkt. 11.3.10 Warunków Emisji.

„**Nieruchomość 1**” nieruchomość niezabudowana położona w Teresinie-Gaju w powiecie sochaczewskim, województwie mazowieckim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL10/00053152/0 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym nr 138/70. Właścicielem Nieruchomości 1 jest DL Invest Group LV sp. z o.o. (KRS: 0000899878). Wartość Nieruchomości 1 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 6 lutego 2023 r. wynosi 21.120.000 PLN.

„**Nieruchomość 2**” nieruchomość zabudowana położona w Zawadzkiem, powiecie strzeleckim, województwie opolskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OP15/00067016/0 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym nr 412/9. Właścicielem Nieruchomości 2 jest DL Invest Group XVII sp. z o.o. (KRS: 0000607910).

Wartość Nieruchomości 2 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 23 stycznia 2023 r. wynosi 3.650.000 PLN.

„**Nieruchomość 3**” nieruchomość zabudowana położona w Kępnie, powiecie kępińskim, województwie wielkopolskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kępnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KZ1E/00059075/6 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym nr 643/3. Użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 3 jest DL Invest Group XVIII sp. z o.o. (KRS: 0000615527).

Wartość Nieruchomości 3 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 23 stycznia 2023 r. wynosi 3.820.000 PLN.

„**Nieruchomość 4**” nieruchomość niezabudowana położona w Sarnowie, powiecie będzińskim, województwie śląskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KA1B/00045003/1 obejmującą działki o numerach ewidencyjnych od nr 316/8 do nr 316/16. Właścicielem Nieruchomości 4 jest Immobile-Invest sp. z o.o. (KRS: 0000313860).

Wartość Nieruchomości 4 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 23 stycznia 2023 r. wynosi 7.550.000 PLN.

„Nieruchomość 5” nieruchomość niezabudowana położoną w Siewierzu, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1Z/00046211/8 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 8327/1. Właścicielem Nieruchomości 5 jest DL Invest Group II sp. z o.o. (KRS: 0000340439). Wartość Nieruchomości 5 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 17 lutego 2023 r. wynosi 11.800.000 PLN.

Na zasadach opisanych poniżej, zabezpieczenia opisane w pkt A (Hipoteka) i pkt B (Cesja z Polis) będą zabezpieczały Obligacje oraz obligacje kolejnych serii wyemitowanych w ramach Programu Emisji na warunkach równorzędnych do Obligacji, przy czym na Nieruchomościach ustanowiona może zostać hipoteka lub hipoteki z pierwszeństwem równorzędnym do Hipoteki, względnie możliwe jest dokonanie zmiany treści ustanowionej Hipoteki.

A. Zabezpieczeniem obligacji (w tym Obligacji) wyemitowanych w ramach Programu Emisji będzie hipoteka, która zostanie ustanowiona docelowo z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na Nieruchomościach na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty 30.750.00 (trzydzieści milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy) złotych (**„Hipoteka”**), przy czym:

- (i) ostateczna forma i kwota Hipoteki uzależniona będzie od łącznej liczby wyemitowanych serii obligacji w ramach Programu Emisji, tj. w przypadku przydziału wyłącznie Obligacji Hipoteka zostanie ustanowiona jedynie na Nieruchomości 1, natomiast w przypadku przydziału kolejnej serii obligacji Hipoteka zostanie ustanowiona na Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4;
- (ii) Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości 1 zostanie złożone przed Dniem Emisji Obligacji, natomiast w przypadku przydziału kolejnej serii obligacji w ramach Programu Emisji oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 złożone zostanie przed dniem ich przydziału i obejmować będzie również zabezpieczenie Obligacji. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1192);
- (iii) Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego o oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości 1, natomiast w przypadku przydziału kolejnej serii obligacji w ramach Programu Emisji oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożą także pozostali dłużnicy hipoteczni odpowiednio z Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4, przed dniem ich przydziału i obejmować będą również zabezpieczenie Obligacji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2027 r.

- (iv) Hipoteka na Nieruchomości 1 zostanie wpisana do ksiąg wieczystych w terminie do dnia 31 marca 2024 r. z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia.
- (v) Termin wskazany w pkt (iv) uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
- (vi) Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, który posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatów szacunkowych stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na uzasadnione żądanie osoby zainteresowanej, złożone nie częściej niż jeden raz do roku kalendarzowego Emitent udostępni kompletną wycenę;
- (vii) Z zastrzeżeniem pkt. (i), Emitentowi przysługiwać będzie prawo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki lub Hipotek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych Nieruchomości, pod warunkiem, że:
- łączna wartość nominalna obligacji, przy czym dla obligacji emitowanych w EUR będzie to równowartość tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej serii w ramach Programu Emisji, wyemitowanych i istniejących w ramach Programu Emisji na dzień złożenia wniosku o zwolnienie nie będzie wyższa niż suma Zdolności Zabezpieczeniowych nieruchomości mających stanowić przedmiot Hipoteki po zwolnieniu:
- | Oznaczenie Nieruchomości | Maksymalna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i istniejących w ramach Programu Emisji jaka może zostać zabezpieczona na danej nieruchomości („Zdolność Zabezpieczeniowa”) |
|--------------------------|--|
| Nieruchomość 1 | 13 777 000 zł |
| Nieruchomość 2 | 1 605 000 zł |
| Nieruchomość 3 | 1 804 000 zł |
| Nieruchomość 4 | 3 314 000 zł |
- Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki oświadczenie stwierdzające, iż na dzień złożenia wniosku do Administratora Hipoteki nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała.
 - Firma Inwestycyjna dostarczy do Administratora Hipoteki oświadczenie potwierdzające spełnienie przesłanek, o których mowa w punktach (a) i (b).
- (viii) W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt (vi), na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnej Nieruchomości, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.
- (ix) Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie (ii);
- (x) Na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić w terminie do 2 (dwóch) Dni Roboczych od daty otrzymania takiego wniosku przez Administratora Hipoteki, zgodę na zwolnienie danej Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem:

- (i) zachowania warunku z pkt (vii) a) powyżej przy czym przyjmuje się, że Nieruchomość 5 posiada Zdolność Zabezpieczeniową w wysokości 6.000.000 PLN.
 - (ii) dostarczenia do Firmy Inwestycyjnej i Administratora Hipoteki oświadczenia, że na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte;
 - (iii) dostarczenia do Firmy Inwestycyjnej i Administratora Hipoteki kopii postanowienia sądu wieczystoksięgowego w zakresie wpisu Hipoteki z najwyższym pierwszeństwem do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 5 potwierdzonego za zgodność z oryginałem przez Zarząd;
 - (iv) dostarczenia do Firmy Inwestycyjnej i Administratora Hipoteki oryginału aktu notarialnego ustanawiającego Hipotekę na Nieruchomości 5 wraz z oświadczeniem dłużnika hipotecznego, o którym mowa w pkt. (ii).;
- B. W przypadku emisji kolejnej serii obligacji w ramach Programu Emisji, Emitent zobowiązany będzie zabezpieczyć zobowiązania z obligacji objętych Programem Emisji cesją – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3 na Administratora Zabezpieczeń („Cesja z Polis”), na warunkach wskazanych w umowie przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3.
- C. Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i GWW umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił GWW:
- (i) administratorem Hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem tej hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki na Nieruchomości 1 oraz na Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4;
 - (ii) Administratorem Zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla Cesji z Polis tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem Cesji z Polis praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla Cesji z Polis.
- D. Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia zostaną proporcjonalnie rozdzielone w przeliczeniu na łączną wartość nominalną pomiędzy obligacjami wyemitowanymi i istniejącymi w ramach Programu Emisji, przy czym dla obligacji emitowanych w EUR będzie to równowartość tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej serii w ramach Programu Emisji.

4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej oraz Premii, z Obligacjami związane są następujące prawa:

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

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

4.6. Informacje o administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją obligacji**4.6.1. Firma (nazwę) banku-reprezentanta, administratora zastawu lub administratora hipoteki, ich siedziby, adresy wraz z numerami telefonu lub faksu, określenie sądów rejestrowych i numerów rejestrów**

Nazwa (firma) administratora:	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska
Nazwa (firma) skrócona:	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
Forma prawna:	spółka partnerska
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa)
Telefon:	+48 22 212 00 00
e-mail:	warszawa@gww.pl
Numer KRS:	0000541501
REGON:	631226810
NIP:	7792022623

4.6.2. Wskazanie istotnych postanowień umowy administratorem hipoteki

Umowa z Administratorem Zabezpieczeń stanowi Załącznik do niniejszego Memorandum („Umowa”).

Umowa została zawarta na czas określony i wygasa z chwilą wyrejestrowania z KDPW wszystkich Obligacji. Emitent zobowiązany jest wpłacić kaucję na poczet przyszłych ewentualnych kosztów Administratora Zabezpieczeń, związanych z dochodzeniem roszczeń.

Pełnienie funkcji Administratora w odniesieniu do zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:

- wykonywania praw i obowiązków Administratora z Umowy, oraz do działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- administrowania hipoteką i zabezpieczeniem, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.
- dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania hipotek w stanie umożliwiającym najwyższe, pełne i na najkorzystniejszych dla nich warunkach zaspokojenie Obligatariuszy z Hipoteki
- dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Hipoteki oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z wierzytelności;

4.6.3. Wskazanie obowiązków emitenta wobec administratora hipoteki

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji:

- na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty, których Administrator Zabezpieczeń zażąda w celu ustanowienia lub utrzymania Zabezpieczenia Obligacji,
- niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia stanowiącego lub mogącego stanowić jakąkolwiek Podstawę Wcześniejszego Wykupu;

- najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu,
- niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.

4.6.4. Wskazanie obowiązków administratora hipoteki wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy

Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw Obligatariuszy, na rachunek których zostanie ustanowione Zabezpieczenie Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z Zabezpieczenia Obligacji.

Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie odpowiednio Hipoteki, w przypadku spełnienia przez Emitenta wszystkich świadczeń z Obligacji oraz w innych przypadkach i na warunkach określonych w Warunkach Emisji.

Z zastrzeżeniem postanowień Umowy, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki lub wierzytelności objętych Oświadczeniem jedynie w przypadku, gdy Zabezpieczone Wierzytelności w całości lub części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności. Jednakże Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć wykonywanie, we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego z przedmiotu Hipoteki lub Oświadczenia oraz podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania Zabezpieczonych Wierzytelności z przedmiotu Hipoteki lub Oświadczenia, w przypadku, gdy do przedmiotu Hipoteki lub Oświadczenia zostanie skierowana egzekucja komornicza bądź administracyjna.

W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora Zabezpieczeń podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta oraz Dłużników Hipotecznych o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 7 dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.

W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji Zabezpieczeń będzie:

- a) równa kwocie niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wygasa w zakresie i w części odpowiadającej tym niespłaconym Zabezpieczonym Wierzytelnościom;
- b) wyższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wygasa a Administrator Zabezpieczeń przekaże nadwyżkę uzyskanych środków na rachunek bankowy wskazany przez Emitenta po potrąceniu ewentualnych kosztów działań Administratora Zabezpieczeń wykonanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń;

- c) niższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a Obligatariusze będą dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty Zabezpieczonych Wierzytelności z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta, na podstawie odpowiednich obowiązujących przepisów prawa.

Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu na rzecz Obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczane w równym stopniu na pokrycie należności Obligatariuszy z każdej Obligacji oraz na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń, przy czym koszty ponoszone przez Administratora Zabezpieczeń będą pokrywane w pierwszej kolejności – przed pokryciem należności Obligatariuszy.

W razie konieczności poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie dokumentów Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji ma prawo żądać od Obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej na rachunek Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.

Po zaspokojeniu wszystkich Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji Zabezpieczeń.

Umowa administrowania zabezpieczeniami stanowi załącznik do niniejszego Memorandum i jest zamieszczona w pkt. 7.5.

4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta

Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, a w związku z tym uprawnionym z tytułu Obligacji nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta. Wierzytelności z Obligacji nie są także podporządkowane innym wierzytelnościom, jakie przysługują osobom trzecim w stosunku do Emitenta.

4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub

w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Dzień Wykupu przypadać będzie **27 kwietnia 2026 roku**.

4.8.1. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, w każdym Dniu Roboczym tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji.

Warunki Emisji Obligacji stanowią załącznik do niniejszego Memorandum i są zamieszczone w pkt. 7.4

4.8.2. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy

W przypadku, gdy:

- (a) Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi, lub
- (b) Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji, lub
- (c) Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi,

na zasadach wskazanych w pkt 14 Warunków Emisji.

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt 14.5 Warunków Emisji Obligacji (Podstawy Wcześniejszego Wykupu)), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące, Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu lub w terminie 7 dni od otrzymania przez Emitenta Żądania Wcześniejszego Wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.

Warunki Emisji Obligacji stanowią załącznik do niniejszego Memorandum i są zamieszczone w pkt. 7.4.

4.8.3. Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Dodatkowo, zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach Jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wynikających z warunków emisji, obligacje podlegają, na żądanie obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne.

4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta.

4.10. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku

Emitent nie określił minimalnej ilości Obligacji, które muszą być subskrybowane, aby emisja doszła do skutku, tak więc próg dojścia emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

4.11. Informacje dotyczące obligacji przychodowych

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

4.12. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji

Obligacje nie są Obligacjami, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych Obligacji.

4.13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych

Zarząd Emitenta szacuje, że koszt oferty publicznej Obligacji, w tym koszty sporządzenia Memorandum, koszty doradztwa i oferowania nie powinny przekroczyć 100.000 EUR.

4.14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej 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 Memorandum mogą stracić aktualność.

Zawarte w niniejszym Memorandum informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny 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, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

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

Podatek dochodowy

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).

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. W świetle art. 30a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiąganych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego 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. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za obliczenie, pobranie oraz wpłacenie podatku we właściwy, terminie organowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują kwoty pobranych zaliczek na podatek na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Osoby fizyczne i podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 ppkt a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej. Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznania podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez

osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Jeśli podatnik, działając przez polski zakład, uzyskuje przychody z tytułu odsetek (dyskonta), przychody te są opodatkowane na takich samych zasadach jak w odniesieniu do podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, pod warunkiem udokumentowania miejsca rezydencji podatkowej podmiotu posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy przez odpowiedni certyfikat rezydencji podatkowej wydawany przez organ podatkowy kraju, w którym odbiorca odsetek jest rezydentem podatkowym, i złożenia pisemnego oświadczenia, że przychody z tytułu odsetek są przypisane do działalności tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, na podstawie których zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 2a, w przypadku gdy wypłata odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, płatnik pobiera podatek z zastosowaniem stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W tej sytuacji, do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana, a podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zatem, podmiot dokonujący wypłaty odsetek albo podmiot prowadzący rachunek zbiorczy, na którym zapisane są Obligacje, jako płatnik, jest odpowiedzialny za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrał należny podatek.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji obligatariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały

nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

4.15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów

Nie dotyczy, Emitent nie zawarł żadnej umowy o gwarancję emisji.

4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych

4.16.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika

Oferta kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Obligacje nie są oferowane na rzecz:

- którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii,
- którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną.

W przypadku Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym do złożenia zapisu na Obligacje wymagane jest posiadanie Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonego przez Firmę Inwestycyjną.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Memorandum zapisy odrębnych inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. pośrednicząc w oferowaniu Obligacji spółki DL Invest Group PM S.A. będzie przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych, a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r. Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) Michael / Ström Dom Maklerski S.A. dokonują oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, że dokonując takiej oceny, Michael / Ström Dom Maklerski S.A. bierze pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. dokonuje przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. nie będą oferować mu nabycia obligacji, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta;
- d) w przypadku, gdy obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie obligacji temu klientowi będzie niedozwolone.

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami Firmy Inwestycyjnej.

4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Oferta zostanie przeprowadzona w następujących terminach:

Zdarzenie	Terminy
-----------	---------

A.	Opublikowanie Memorandum	6 kwietnia 2023
B.	Rozpoczęcie przyjmowania zapisów Rozpoczęcie przyjmowania wpłat	6 kwietnia 2023
C.	Zakończenie przyjmowania zapisów	20 kwietnia 2023
D.	Wstępna Alokacja Obligacji	do 24 kwietnia 2023
E.	Poinformowanie Klientów Instytucjonalnych przez Firmę Inwestycyjną o Wstępnej Alokacji	25 kwietnia 2023
F.	Zakończenie przyjmowania wpłat od Klientów Instytucjonalnych	do godz. 10:00, 27 kwietnia 2023
G.	Planowany przydział i zapisanie obligacji w Ewidencji (Dzień Emisji)	27 kwietnia 2023
H.	Związanie Formularzem Zapisu	4 maja 2023

Wszystkie terminy realizacji Oferty mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem terminu związania inwestora Formularzem Zapisu. Emitent i Firma Inwestycyjna w szczególności zastrzegają sobie prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu zapisów na Obligacje.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Formularzem Zapisu.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (słownie: dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji.

4.16.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

(a) w jednym z poniższych punktów obsługi Klienta Firmy Inwestycyjnej:

Warszawa	Poznań
Al. Jerozolimskie 100	ul. Wyspiańskiego 26B/24
Equator IV 7 p.	City Park
02 – 305 Warszawa	60 – 751 Poznań
Kraków	Wrocław
ul. Armii Krajowej 16	ul. Podwale 83 / 20
Newton	OVO Wrocław

30-150 Kraków	50-414 Wrocław
Gdańsk	Łódź
ul. Antoniego Słonimskiego 2 / U1	ul. Stefana Jaracza 78
80-280 Gdańsk	90-243 Łódź
Lublin	
ul. Jana Sawy 2	
Zana House	
20-632 Lublin	

(b) w formie elektronicznej za pośrednictwem systemu M/S Online

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu wskazującego mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 10 sztuk i większą liczbę nabywanych Obligacji niż 25.000 sztuk. Formularze Zapisu wskazujące mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 10 sztuk poczytuje się za bezskuteczne, z zastrzeżeniem możliwości uznania takiego formularza przez Firmę Inwestycyjną. Formularze Zapisu wskazujące liczbę nabywanych Obligacji większą niż 25.000 sztuk poczytuje się za złożone dla liczby 25.000 sztuk.

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu przez kilka podmiotów działających łącznie, na zasadach współwłasności. Formularze Zapisu złożone w sprzeczności z powyższym postanowieniem poczytuje się za bezskuteczne.

Inwestor może złożyć wielokrotne Zapisy na Obligacje, przy czym łączna liczba Obligacji określona w Zapisach złożonych przez jednego Inwestora nie może być większa niż liczba oferowanych Obligacji. Przy zachowaniu tej zasady wielokrotne zapisy składane przez Inwestora będą przy przydziale Obligacji traktowane jak jeden zapis.

Subskrybent jest związany złożonym Formularzem Zapisu do dnia wskazanego w tabeli w punkcie 4.16.2. lit. H. Formularz Zapisu przestaje wiązać Subskrybenta przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedościegu Emisji do skutku, a w przypadku dośnięcia emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone - od Dnia Emisji.

4.16.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent niebędący Klientem Instytucjonalnym zobowiązuje się w chwili składania zapisu zapewnić środki w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętej zapisem i ceny emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym dla Klienta przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A., w ten sposób, że dokona przelewu w euro na wydzielony rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej. Przelewem powinien zawierać adnotację: "00-00-... (numer rachunku maklerskiego), „imię i nazwisko / firma właściciela rachunku inwestycyjnego, wpłata na rachunek". Informacja o numerze rachunku bankowego, na jaki powinna zostać dokonana wpłata, będzie dostępna w miejscach przyjmowania zapisów, a także zostanie wskazana w formularzu zapisu na Obligacje. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym w Formularzu rachunku bankowym Domu Maklerskiego. Dom Maklerski zastrzega możliwość uznania wpłaty dokonanej po terminie.

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent będący Klientem Instytucjonalnym zobowiązany jest dokonać zapłaty łącznej Ceny Emisyjnej za Obligacje w terminie do dnia wskazanego w pkt. 4.16.2. lit. F., w kwocie stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej i wskazanej w Formularzu ilości Obligacji. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym w Formularzu rachunku bankowym Firmy inwestycyjnej.

W przypadku dokonania wpłaty na Obligacje przez Subskrybenta w kwocie niższej niż iloczyn ceny emisyjnej za 1 (jedną) Obligację oraz liczby Obligacji, na które złożono zapis, zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie we wpłaconej kwocie, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji. Złożenie zapisu i nieopłacenie w wyżej opisanym terminie kwoty równej co najmniej iloczynowi minimalnej ilości Obligacji, na które zgodnie z niniejszym Memorandum można złożyć zapis, oraz ceny emisyjnej Obligacji, powoduje, iż zapis taki jest bezskuteczny.

Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przelewów bankowych. Brak wpłaty tytułem zapisu w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu.

Prowizja maklerska z tytułu nabycia Obligacji przez Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym z pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej wynosi 0,25% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Emitent nie odpowiada za wykonanie tego obowiązku przez Firmę Inwestycyjną jak również za rozliczenie nabycia Obligacji na rzecz Subskrybentów, Podmioty Prowadzące Rachunek oraz KDPW.

4.16.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylecie było skuteczne

Zapis na oferowane Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie Publicznej, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed udostępnieniem suplementu do Memorandum, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch Dni Roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa w art. 37b ust. 6, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły Zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia Zapisu na określone papiery wartościowe.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie, Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

4.16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych

Emitent dokona wstępną alokację Obligacji do dnia 24 kwietnia 2023 roku. Podczas dokonywania przydziału Obligacji uwzględniane będą tylko prawidłowo wypełnione i złożone w okresie Subskrypcji Formularze Zapisu, opiewające na liczbę Obligacji równą lub większą od minimalnego progu zapisu.

Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, zgodnie z powyższymi zasadami, nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, a więc wystąpi nadsubskrypcja, Firma Inwestycyjna na podstawie otrzymanego upoważnienia od Emitenta zastrzega sobie prawo do dokonania przydziału Obligacji według własnego uznania, w liczbie wskazanej przez Subskrybenta w Formularzu Zapisu, mniejszej liczbie lub nieprzydzielenia takiemu Subskrybentowi Obligacji w ogóle, w tym nieprzydzielenia żadnemu Subskrybentowi Obligacji, co nie uprawnia Subskrybenta do wysuwania względem Firmy inwestycyjnej lub Emitenta jakichkolwiek roszczeń. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane, podobnie jak Obligacje nie będą przydzielane kilku Subskrybentom łącznie.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w dniu zapisania w ewidencji uprawnionych z Obligacji przez Agenta Emisji. Następnie Agent Emisji dokona zapisania Obligacji w Depozycie.

W terminie 1 Dnia Roboczego od Dnia Emisji Firma Inwestycyjna zawiadomi Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi o liczbie przydzielonych Obligacji (także w przypadku nieprzydzielenia żadnej Obligacji).

W przypadku dojścia Oferty Obligacji do skutku ogłoszenie w tej sprawie zamieszczone będzie w terminie 7 (słownie: siedem) dni po zamknięciu Oferty Obligacji w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne.

4.16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot

W przypadku przydzielenia przez Emitenta Obligacji w mniejszej liczbie niż została subskrybowana przez danego Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym, różnica pomiędzy kwotą wpłaconą, a kwotą stanowiącą iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby przydzielonych danemu Subskrybentowi Obligacji, zostanie mu odblokowana na rachunku maklerskim w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji.

W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku (w tym w przypadku odwołania Oferty przez Emitenta) środki wpłacone tytułem opłacenia zapisu przez Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi zostaną odblokowane na ich rachunkach maklerskich w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia stosownego ogłoszenia.

Zwrot nadpłat albo wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Zwrot nadpłat albo wpłat nie rodzi praw do jakichkolwiek odszkodowań, odsetek, oraz zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

4.16.8. Obowiązki Firmy Inwestycyjnej związane z przyjmowaniem wpłat

Zgodnie z Ustawą o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy Dom Maklerski ma obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15.000 euro (również, gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej operacji). W przypadku transakcji, której okoliczności wskazują, że może ona mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu, Dom Maklerski ma obowiązek zarejestrować taką transakcję, bez względu na jej wartość.

W związku z koniecznością dokonywania wpłat na Obligacje z wykorzystaniem rachunków bankowych wskazuje

się, że bank, zgodnie z art. 106 ust. 1 Prawa bankowego, jest obowiązany przeciwdziałać wykorzystywaniu swojej działalności dla celów mających związek z przestępstwem, o którym mowa art. 165a Kodeksu karnego (tj. finansowanie terroryzmu) lub w art. 299 Kodeksu karnego (tj. pranie pieniędzy). Zgodnie z art. 108 Prawa bankowego bank nie ponosi odpowiedzialności za szkodę, która może wyniknąć z wykonania w dobrej wierze obowiązków określonych w art. 106 ust. 1 Prawa bankowego.

Ponadto dom maklerski i bank są zobowiązani, na podstawie Ustawy o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy, do identyfikacji swoich klientów zgodnie z zasadami określonymi w ww. ustawie, a także są zobowiązani niezwłocznie zawiadomić Generalnego Inspektora Informacji Finansowej za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, o przypadku powzięcia uzasadnionego podejrzenia, że określona transakcja lub określone wartości majątkowe mogą mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu.

4.16.9. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Domem Maklerskim. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent - w uzgodnieniu z Domem Maklerskim - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
- 2) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta i Grupy lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- 3) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta i Grupy;
- 4) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę, lub
- 5) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta i Grupy.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie rozpoczęcia Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych.

4.16.10. Sposób i forma ogłoszenia o dojsciu albo niedojsciu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu

W przypadku tak dojścia jak i niedojścia do skutku Oferty oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w terminie 4 dni od dnia zakończenia Subskrypcji w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego www.michaelstrom.pl.

4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji

Po odliczeniu Kosztów emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji w wysokości około 2,4 mln EUR zostaną wykorzystane na rozwój Grupy Emitenta.

Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji.

V. Dane o Emitencie

5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma):	„DL INVEST GROUP PM” spółka akcyjna
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Katowice
Adres:	ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice
Telefon:	32 253 00 95
Fax	32 253 00 95
Adres poczty elektronicznej:	biuro@dlinvest.pl
Adres strony internetowej:	www.dlinvest.pl
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000434440
REGON:	241020540
NIP:	6252381542
KOD LEI	259400589MIOZCTNZK54

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Zgodnie z umowa spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

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 Emitenta do właściwego rejestru

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.

5.5. 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.	<ul style="list-style-type: none"> Sprzedaż przez podmiot z Grupy Emitenta gruntu o powierzchni 20ha w Psarach do firmy FM Logistic
2017 r.	<ul style="list-style-type: none"> Ukończenie pierwszego obiektu magazynowego (w Dębicy)
2018 r.	<ul style="list-style-type: none"> Rozpoczęcie wieloetapowej inwestycji magazynowej w Psarach
2020 r.	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<ul style="list-style-type: none"> Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) wspiera rozwój ekologicznych nieruchomości, udzielając DL Invest Group kredytu o wartości 72 mln euro. Sporządzenie przez DL Invest Group raportu ESG Sprzedaż galerii handlowej w Zgorzelcu (nabytej w 2019 r.)
2022 r.	<ul style="list-style-type: none"> Udzielenie przez Macquarie Capital Principal Finance finansowania typu senior secured DL Invest Group w wysokości 123,4 mln EUR.

5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 30.06.2022 r. (dane w tys. zł)
Kapitał własny, w tym:	223 258
Kapitał podstawowy	100 000
Kapitał zapasowy	114 196
Kapitał z aktualizacji wyceny	0
Pozostałe kapitały rezerwowe	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0
Zysk (strata) netto z roku bieżącego	9 061
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0

Źródło: Emitent, dane jednostkowe

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

5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Emitent nie wyemitował żadnych papierów wartościowych, które były lub są notowane.

5.9. Informacje o ratingu przyznany Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Ani Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie mają przyznanego ratingu.

5.10. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

Wedle najlepszej wiedzy Emitenta nie został złożony w stosunku do niego wniosek o otwarcie postępowania upadłościowego ani, układowego, oraz nie toczy się wobec niego postępowanie ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

5.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które ma istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W stosunku do 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 sytuację finansową Emitenta.

5.12. Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych

Według stanu na dzień 30.06.2022 r. najbardziej istotnymi zobowiązaniami finansowymi Grupy Emitenta były:

Rodzaj finansowania	Finansujący	Saldo kapitału na 30.06.2022	Waluta	Rok zapadalności
kredyt inwestycyjny	ING Bank Śląski S.A.	9 584	PLN	2024
kredyt inwestycyjny	ING Bank Śląski S.A.	7 771	PLN	2023
kredyt inwestycyjny	Mbank HIPOTECZNY S.A.	7 475	PLN	2029
kredyt inwestycyjny	Silesia Bank SA	10 884	PLN	2034
kredyt inwestycyjny	ING Bank Śląski S.A.	19 392	PLN	2022**
kredyt inwestycyjny	BNP Paribas	18 336	PLN	2026
kredyt inwestycyjny	Pekao	22 474*	EUR	2028
kredyt inwestycyjny	BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO S.A.	9 197	PLN	2032
kredyt inwestycyjny	ING Bank Śląski S.A.	13 655	PLN	2027
kredyt inwestycyjny	MBank HIPOTECZNY S.A.	14 231	PLN	2027
kredyt inwestycyjny	BNP Paribas	17 255	PLN	2024
kredyt inwestycyjny	ING Bank Śląski S.A.	15 707	PLN	2024
kredyt inwestycyjny	BNP Paribas	11 172	PLN	2029
Kredyt budowlany	BNP Paribas	76 030	PLN	2026
kredyt inwestycyjny	ING Bank Śląski S.A.	136 535*	EUR	2026

kredyt inwestycyjny	Silesia Bank SA	5 134	PLN	2024
kredyt inwestycyjny	ING Bank Śląski S.A.	500	PLN	2023
kredyt inwestycyjny	AION S.A.	48 777*	EUR	2027
kredyt inwestycyjny	Haitong Bank S.A.	50 000	PLN	2023
Kredyt budowlany	BNP Paribas	21 416*	EUR	2026
Kredyt budowlany	BNP Paribas	28 593	PLN	2026
Kredyt budowlany	Mbank S.A.	16 952	PLN	2028
kredyt inwestycyjny	BOŚ Bank	24 191	PLN	2034
Kredyt budowlany	Europejski Bank Rozwoju i Odbudowy	136 505*	EUR	2024
Kredyt budowlany	BNP Paribas	9 429	PLN	2026
Kredyt budowlany	Santander Bank Polska S.A.	34 082	PLN	2026
Kredyt budowlany	Mbank S.A.	18 789	PLN	2028
obligacje serii G	Obligatariusze	10 515	PLN	2023
obligacje serii C	Obligatariusze	12 840*	EUR	2022**
obligacje serii D	Obligatariusze	5 796	PLN	2022**
obligacje serii E	Obligatariusze	6 425*	EUR	2023
obligacje serii F	Obligatariusze	15 000	PLN	2024
pożyczki	Maximus (JV partner w projekcie DL Prime I)	16 616	PLN	2030
pożyczki	Podmioty powiązane z Dominikiem Leszczyńskim	16 220	PLN	2028

Źródło: Emitent, dane skonsolidowane

*Zobowiązanie w walucie EUR. Kwota w tabeli na dzień 30.06.2022 dla spójności podana po przeliczeniu na PLN.

**Dodatkowe informacje dot. Kredytów z terminem zapadalności na 2022

kredyt inwestycyjny	ING Bank Śląski S.A.	19 392	PLN	2022	W 2022 kredyt został zrefinansowany przez ING SA, Aktualnie obowiązuje do 2027
obligacje serii C	Obligatariusze	12 840*	EUR	2022	W 2022 seria wykupiona
obligacje serii D	Obligatariusze	5 796	PLN	2022	W 2022 seria wykupiona

5.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum

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

5.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny.

5.15. Prognozy wyników finansowych

Emitent nie sporządzał prognoz w zakresie wyników finansowych.

5.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

Wirginia Leszczyńska	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	16.10.2023 r.
Wiek	37
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	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.
Pełnione funkcje w innych 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 XXX 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
	GLOBAL - INVEST IV 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 INVEST GROUP XXV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXIX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXXII 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
Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest wspólnikiem	DL Invest Group S.A. - WSPÓLNIK
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, 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 jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	
Tomasz Brodzki	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu do Spraw Realizacji Inwestycji
Termin upływu kadencji	16.10.2023 r.
Wiek	52
Wykształcenie	Wyższe, mgr inż. Budownictwa oraz mgr Ekonomii Inżynierskiej

Kariera zawodowa	05.2010 – DL Invest Group PM SA obecnie Dyrektor ds. realizacji Inwestycji / Vce Prezes Zarządu Kierownik Projektu 08.2009 – Dominat Sp. z o.o. 11.2009 Kierownik Projektu (osiedle Planty Śląskie) 05.2009 – MURAPOL S. A. 08.2009 Menedżer ds. Projektów Partnerskich 06.2007 – Metro Group Asset Management sp. 03.2009 z o.o. Kierownik Projektu (inwestycje REAL oraz MAKRO) 07.2004 - PLUS Discount sp. z o.o. 05.2006 Kierownik Biura Ekspansji 09.2000 – LiDL Polska sp. z o.o. 06.2004 Kierownik ds. Budownictwa
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Brak
Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest współnikiem	Brak
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	
Katarzyna Wosiek	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu do Spraw Prawnych
Termin upływu kadencji	19.01.2025 r.
Wiek	37

Wykształcenie	Radca Prawny/ wyższe magisterskie
Kariera zawodowa	Na przełomie 2009/2010 roku staż studencki oraz doraźna współpraca z Kancelarią Radcy Prawnego A. Sobczyk i Współpracownicy, w latach 2011/2012 Prawnik/Aplikant Radcowski Fundacja Rozwoju Regionalnego a następnie powiązana z nią spółka GPB Consulting Sp. z o.o., od 2012 roku do 2015 roku współpraca z Kancelarią Radcy Prawnego Ewy Kmieckiej od 2015 roku własna działalność gospodarcza w ramach Kancelarii Prawniczej Radcy Prawnego – obsługa podmiotów korporacyjnych oraz osób fizycznych od 2017 roku ściśle związana z DL Invest Group PM S.A., początkowo jako Radca Prawny, następnie jako Prokurent oraz Dyrektor Działu Prawnego. Począwszy od stycznia 2021 roku objęła funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Prawnych.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Brak
Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest współnikiem	Brak
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	

Rada Nadzorcza

Dominik Leszczyński	
Zajmowane stanowisko	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	2023 r.
Wiek	40

Wykształcenie	wyższe
Kariera zawodowa	Pan Dominik Leszczyński od 2004 r. prowadzi działalność gospodarczą w obrębie szeroko pojętego sektora nieruchomości, tym samym tworząc podwaliny pod bieżącą działalność grupy kapitałowej DL Invest Group S.A.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	DL INVEST GROUP S.A. – PRZEWODNICZĄCY RN DL INVEST GROUP PM SA – PRZEWODNICZĄCY RN JL 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 – PREZES ZARZĄDU FUNDACJA DL GREEN – PREZES ZARZĄDU
Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest wspólnikiem	DL SPACE SP. Z O.O. – WSPÓLNIK DL INVEST GROUP S.A. - WSPÓLNIK
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, 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 jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Przewodniczącego Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	
Marcin Michnicki	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	2023 r.
Wiek	47

Wykształcenie	Szkoła Główna Handlowa Finanse i Bankowość, tytuł: magister, 1994 - 1999
Kariera zawodowa	2022 – NADAL MOLIERA2 S.A. – PREZES ZARZĄDU 2002 – NADAL PROBATUS SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	SPRINTAIR S.A. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ NEXUS POLSKA SP. Z O.O. - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ BIZZIT S.A. - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ DL INVEST GROUP PM S.A.– CZŁONEK RADY NADZORCZEJ DL INVEST GROUP 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
Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest wspólnikiem	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
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości 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 jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu. NIE	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.	

Jadwiga Leszczyńska	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	2023 r.
Wiek	72
Wykształcenie	Średnie
Kariera zawodowa	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
Pełnione funkcje w innych 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” – PREZES ZARZĄDU
Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest współnikiem	PRZEDSIĘBIORSTWO G.R.T. „WIENIAWA” – WSPÓLNIK
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	

5.17. Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 100 000 000 (sto milionów) złotych i dzieli się 2 000 000 (dwa miliony) akcji o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każda.

Strukturę właścicielską Emitenta na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego przedstawia tabela opisana poniżej

Oznaczenie akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
DL Invest Group S.A.	2 000 000	3 198 535	100%	100%
Razem	2 000 000	3 198 535	100	100

5.18. Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

DL Invest Group PM S.A. jest funkcjonującą od ponad 15 lat spółką dewelopersko-inwestycyjną. Operuje w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie całej Polski. Strategią Spółki 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. Spółka rozważa aby w latach 2025-2027 r. przeprowadzić analizę możliwości dokonania IPO w części holdingowej grupy w formie REIT.

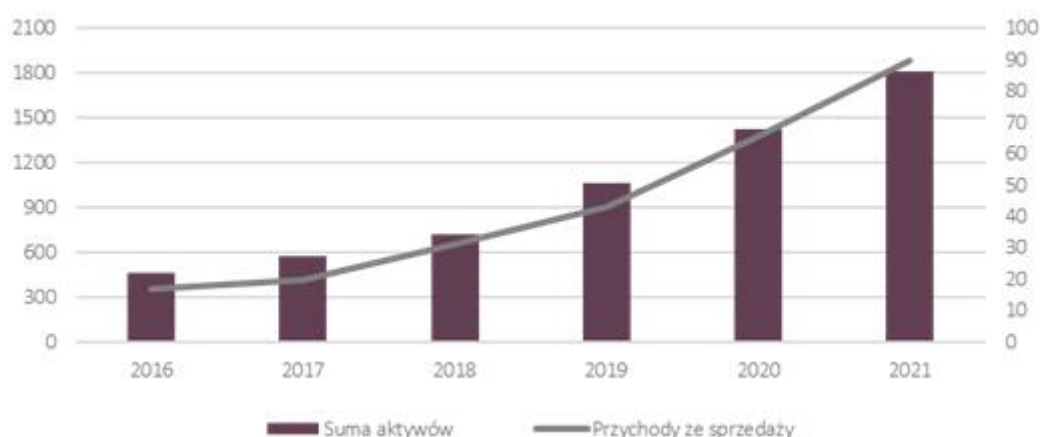
Działalność Spółki obejmuje trzy segmenty: logistyczny (wielkopowierzchniowe parki magazynowo – produkcyjne oraz obiekty typu BTS*), biurowy (obiekty biurowe z funkcją usługową) oraz handlowy (parki handlowe zwyczajowo o powierzchni 3–5 tys. GLA w lokalizacjach o dużym natężeniu ruchu pieszego i samochodowego). Funkcjonowanie Spółki opiera się na realizacji projektów poprzez spółki celowe (SPV), w których obejmuje ona 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 30.06.2022 roku Emitent zbudował portfel gotowych nieruchomości komercyjnych o łącznej powierzchni ponad 300 tys. m². Aktualnie w budowie są 3 obiekty logistyczne, w pełni skomercjalizowane, o łącznej powierzchni najmu ok. 70 tys. m², a w 2H 2022 r. Grupa ukończyła budowę biurowca DL Prime o powierzchni najmu 16 tys. m². Docelowy roczny dochód z najmu ukończonych nieruchomości przekracza 100 mln zł.

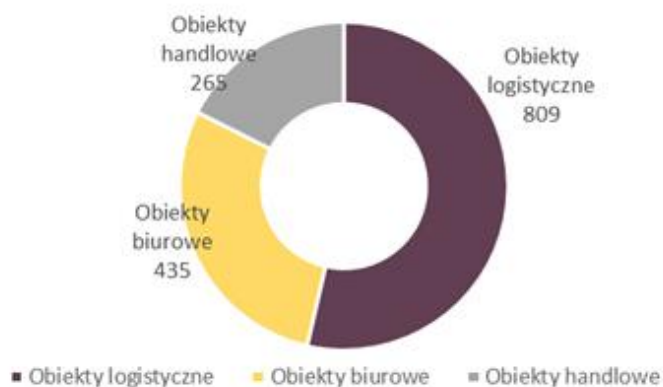
Grupa zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację projektów o łącznej powierzchni najmu/sprzedaży wynoszącej prawie 300 tys. m².

Głównym akcjonariuszem DL Invest Group PM S.A. jest DL Invest Group S.A., kontrolowana przez Dominika Leszczyńskiego (99%) i Wirginię Leszczyńską (1%).

Suma aktywów oraz przychody ze sprzedaży (mln zł)



Struktura wartości bilansowej portfela nieruchomości pracujących na 30.06.2022 (w tys. zł)



* *BTS* - build-to-suit, tj. budowy pod konkretnego najemcę; Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości. Źródło: Emitent

Nieruchomości pracujące:				RAZEM
Liczba obiektów	13	6	12	31
Wartość księgowa (30.06.2022)	809 mln zł	435 mln zł	265 mln zł	1 509 mln zł
Docelowy dochód operacyjny netto (NOI)	50 mln zł	30 mln zł	23 mln zł	103 mln zł
Powierzchnia najmu (GLA)	219 tys. m ²	53 tys. m ²	43 tys. m ²	315 tys. m ²
Nowe projekty:				RAZEM
Powierzchnia w budowie	77 tys. m ²	16 tys. m ²	0 tys. m ²	93 tys. m ²
Powierzchnia planowana	211 tys. m ²	67 tys. m ²	4 tys. m ²	282 tys. m ²

Podział projektów na: pracujące / w budowie / planowane wg stanu na 30.06.2022

Źródło: Emitent

KLUCZOWI PARTNERZY DL INVEST GROUP

DYNAMICZNY ROZWÓJ GRUPY DL INVEST W WIODĄCYM SEGMENTCIE PARKÓW LOGISTYCZNYCH



2022

Macquarie Capital Principal Finance udzielił DL Invest Group finansowania w wysokości 123,4 mln EUR typu senior secured. Trzyletni kredyt zostanie sfinansowany w pełni z bilansu Macquarie.



2022 + 2021

Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) wspiera rozwój ekologicznych nieruchomości, udzielając DL Invest Group w 2021 r. kredytu o wartości 72 mln euro oraz w 2022 r. kredytu o wartości 30 mln euro.



2020

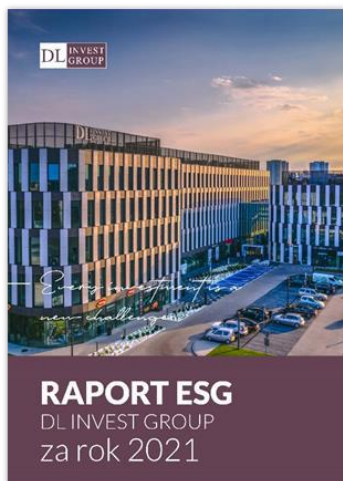
DL Invest Group wybrane na Partnera Zarządzającego przedsięwzięcia „JV DHL-DL” z firmą DHL – lidera na świecie w logistyce. Na dostarczenie dedykowanych, ekologicznych, powierzchni magazynowych.

UKOŃCZONE SPRAWOZDANIA: SPO, ESG & FRAMEWORK

JAKO POTWIERDZENIE EKOLOGICZNEGO PODEJŚCIA GRUPY EMITENTA



SECOND-PARTY OPINION
DL INVEST GROUP GREEN FINANCE FRAMEWORK



RAPORT ESG DL Invest Group

Zgodnie z przekonaniem DL Invest Group działalność Grupy powinna przynosić szeroko pojęte korzyści wszystkim interesariuszom, a także społecznościom lokalnym i środowisku naturalnemu.

Raport stworzony przez DL Invest ma na celu dostarczenie inwestorom kompleksowej informacji i dogłębnej analizy działalności Grupy w oparciu o 3 parametry: środowisko naturalne, odpowiedzialność społeczna, ład korporacyjny.



GREEN FRAMEWORK - Green Financing Principles DL Invest Group

Niniejsze zasady są zgodne z zasadami International Capital Markets Association Principles for Green Bonds 2021 oraz Credit Markets Association Principles for Green Loans 2021. Celem DL Invest Group jest pełna zgodność z najlepszymi praktykami rynkowymi oraz przejrzyste informowanie o: wykorzystaniu wpływów, procesie oceny i wyboru projektów, zarządzaniu oddziaływaniem, raportowaniu, weryfikacji zewnętrznej.

KLUCZOWE OSOBY

Dominik Leszczyński

CEO, Przewodniczący Rady Nadzorczej

Odpowiedzialny za strategię oraz zarządzanie i nadzór nad poszczególnymi procesami Grupy. Działalność deweloperską prowadzi od 2004 roku, w 2006 roku założył fundusz nieruchomościowy pod nazwą DL Invest Group. Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego.

Wirginia Leszczyńska

COO, Prezes Zarządu

Od ponad 10 lat pełni funkcje kierownicze w ramach DL Invest Group. Licencjonowany Zarządca Nieruchomości (nr licencji 26401). Specjalizuje się w komercjalizacji nieruchomości logistycznych. Absolwentka Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach.

Katarzyna Wosiek

Wiceprezes Zarządu ds. Prawnych, Radca Prawny

Odpowiedzialna za dział prawny Grupy. Absolwentka studiów prawnych na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie.

Tomasz Brodzki

CPO, Wice Prezes Zarządu ds. Realizacji Inwestycji

Od wielu lat związany z DL Invest Group, gdzie pełni funkcje kierownicze. Odpowiedzialny za prawidłowy przebieg procesów budowlanych. Mgr inż. Budownictwa i Ekonomii, posiada ponad 20-letnie doświadczenie w branży budowlanej m.in. przy projektach Lidl, Metro Group.

Agata Pędzik

Członek Zarządu Spółek Operacyjnych, Adwokat

Absolwentka Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego. Od wielu lat związana z grupą kapitałową DL Invest, współtworzy dział prawny firmy. Członek Zarządu Spółek Operacyjnych Grupy.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

DL INVEST GROUP

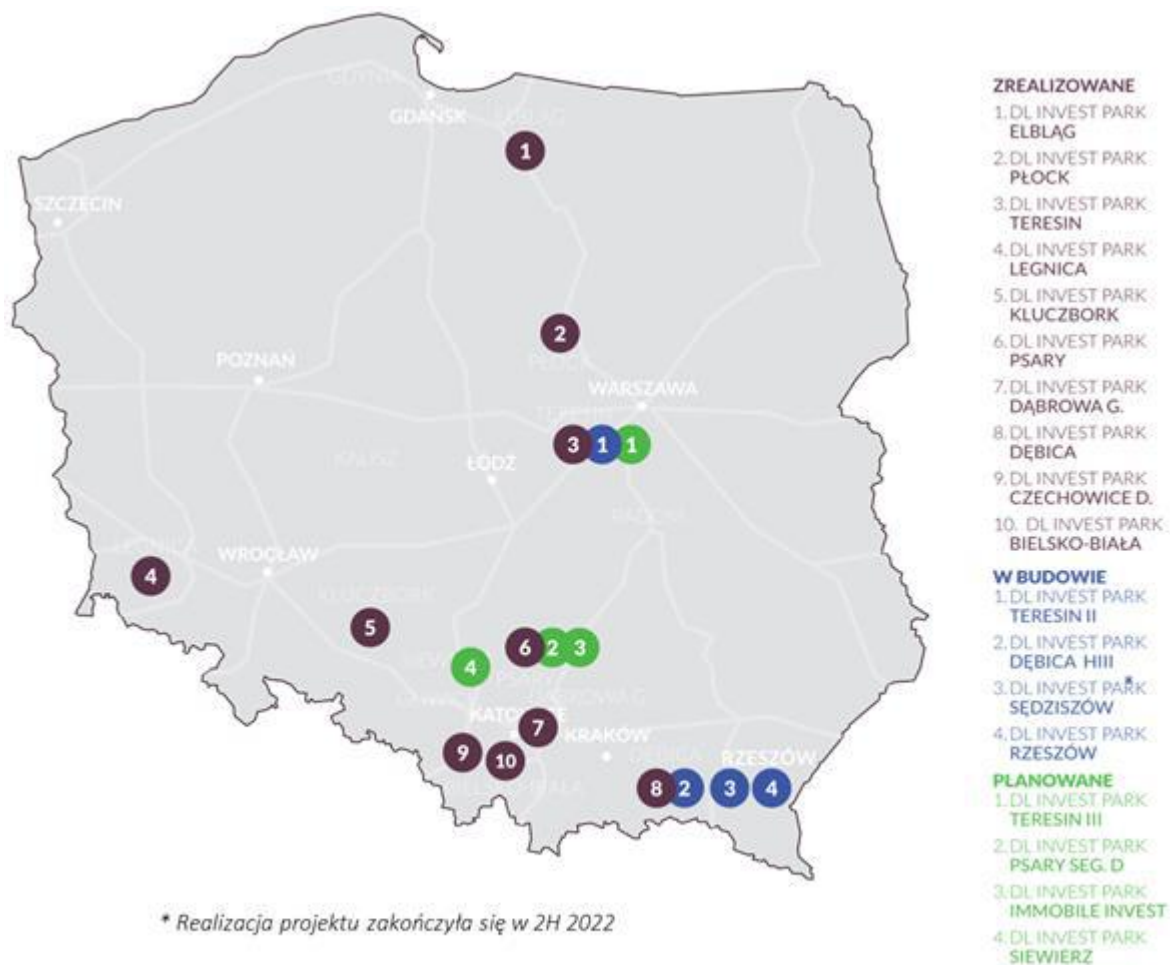
SPECJALIZACJA W RAMACH SEGMENTU MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNEGO

Kluczową rolę w rozwoju DL Invest Group odgrywają obiekty magazynowe, funkcjonujące pod marką DL Invest Park. Wsluchanie się w potrzeby najemców oraz uważne śledzenie trendów na rynku powierzchni magazynowych owocują obiektami o najwyższym standardzie klasy A, gwarantującymi 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 z wysokiej jakości biurami (inwestor wykorzystuje wieloletnie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości biurowych) w formie:

- centrów magazynowych,
- obiektów realizowanych w formule built-to-suit
- obiektów miejskich w formie small business unit.

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 w ramach danej lokalizacji, ograniczając, w związku z koniecznością relokacji ryzyko utraty części pracowników.



Główni klienci:



Podział projektów na: pracujące / w budowie / planowane wg stanu na 30.06.2022

Źródło: Emitent

MAGAZYNY – OBIEKTY FUNKCJONUJĄCE

PROJEKT	GLA (m ²)	KLUCZOWI NAJEMCY	POZIOM WYNAJMU	ROK BUDOWY	NOI**	LTV*	SALDO KREDYTÓW*	WARTOŚĆ KSIĘGOWA*	WAULT
DL INVEST PARK PSARY C3	41 063	DHL	100%	2020		53%	77,4	146,5	
DL INVEST PARK DĘBICA	20 926	HUTCHINSON*	100%	2017		25%	22,5	88,2	
DL INVEST PARK DĘBICA H2	20 475	HUTCHINSON*	100%	2020/2022		35%	28,6	82,3	
DL INVEST PARK BIELSKO-BIAŁA	10 350	InPost	100%	2020		39%	21,4	55,6	
DL INVEST PARK PSARY C2	20 067	LINDBOR	100%	2019		53%	37,8	71,6	
DL INVEST PARK PSARY C1	11 298	STILL GECCO	100%	2018		53%	21,3	40,3	
DL INVEST PARK DĄBROWA GÓRNICZA	9 995	HANEX	100%	2020		54%	17,0	31,5	
DL INVEST PARK TERESIN I	34 890	LINDBOR	100%	2022		54%	65,4	120,8	
DL INVEST PARK CZECHOWICE	22 600	Valeo	100%	2022		56%	43,9	78,0	
DL INVEST PARK KLUCZBORK	5 460	InPost	100%	2022		48%	17,6	26,3	
DL INVEST PARK LEGNICA	6 500	InPost	100%	2022		56%	12,5	31,5	
DL INVEST PARK PŁOCK	9 000	InPost	100%	2022		57%	9,4	16,4	
DL INVEST PARK ELBLĄG	6 500	InPost	100%	2022		66%	13,5	20,2	
ŁĄCZNIE PRACUJĄCE NA 30.06.2022	219 124				49,6		344,4	809,2	7,1
DL INVEST PARK DĘBICA H3***	7 639	Polsaros/Medived	100%	2022		-	-	23,0	

* dane na 30.06.2022 ** estymowane docelowe NOI za 12 miesięcy *** Obiekt ukończony w 2H 2022 - wartość księgowa i saldo kredytu na dzień 30.06.2022 nie osiągnęły poziomów docelowych

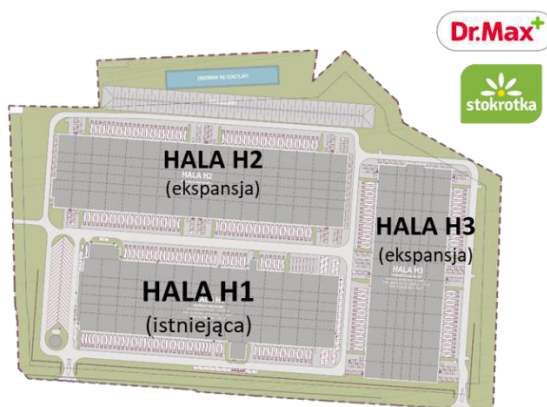
DL INVEST PARK TERESIN – CENTRUM MAGAZYNOWE

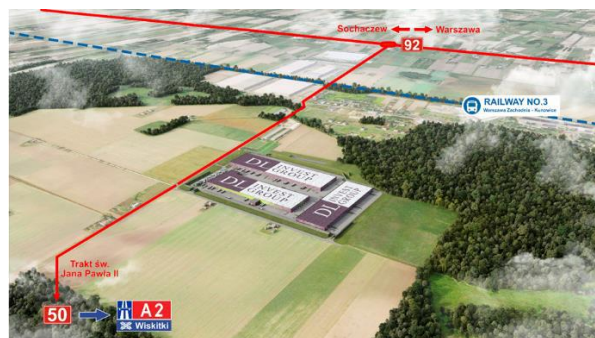
To zespół działek inwestycyjnych o łącznej powierzchni ponad 30ha. Działki położone są w miejscowości Teresin-Gaj, w województwie mazowieckim, powiat sochaczewski, gmina Teresin, oddalone o 40 km na zachód od Warszawy. Dogodną komunikację z największymi ośrodkami w Polsce zapewnia położenie między autostradą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





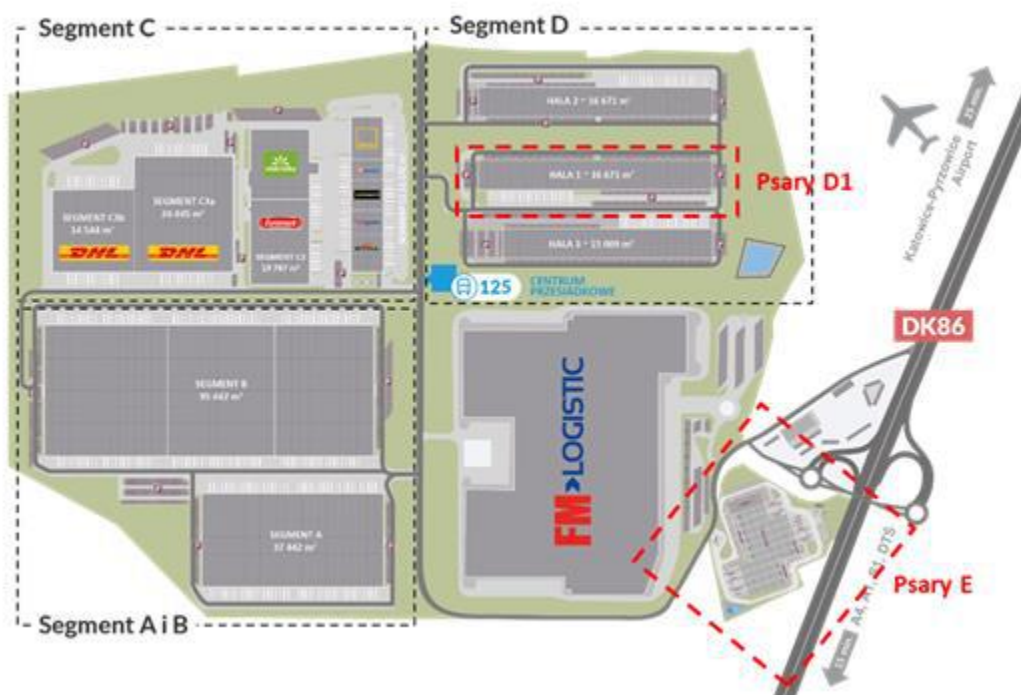
DL INVEST PARK PSARY – CENTRUM MAGAZYNOWE

Przykład centrum magazynowego w ramach którego najemca ma zagwarantowaną pełną infrastrukturę towarzyszącą oraz nieograniczoną ekspansję. Łącznie ponad 320.000 GLA w ramach wielofunkcyjnego parku inwestycyjnego.

Segment C – ukończony, w 100% wynajęty,

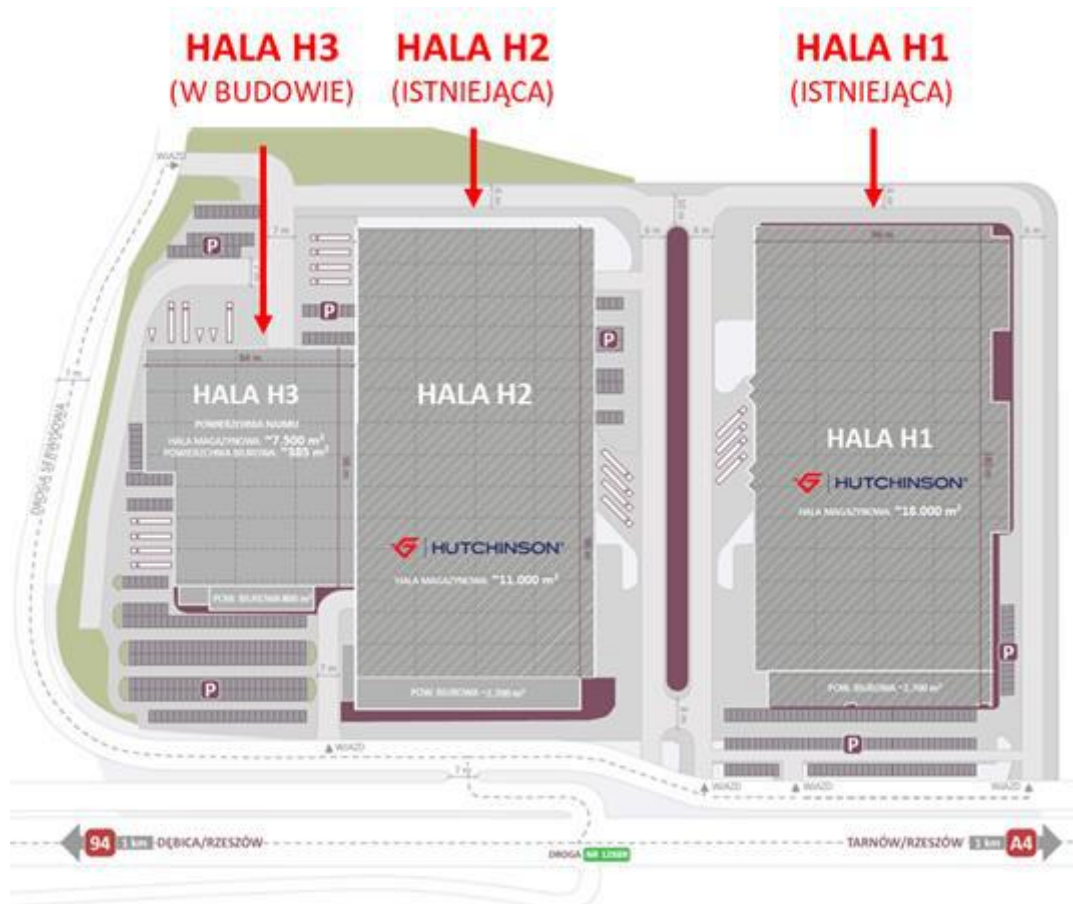
Segment B oraz A – przedmiot JV z DHL

Segment D – bank ziemi do przyszłej zabudowy



DL INVEST PARK DĘBICA- DEDYKOWANY PROJEKT BTS

Przykład realizacji kolejnego obiektu BTS w ramach rozbudowy centrum produkcyjnego Hutchinson - łącznie ponad 52.000 GLA. Obiektu dedykowanego dla światowego lidera w produkcji produktów motoryzacyjnych, przemysłowych, lotniczych.



PARKI LOGISTYCZNE – W REALIZACJI

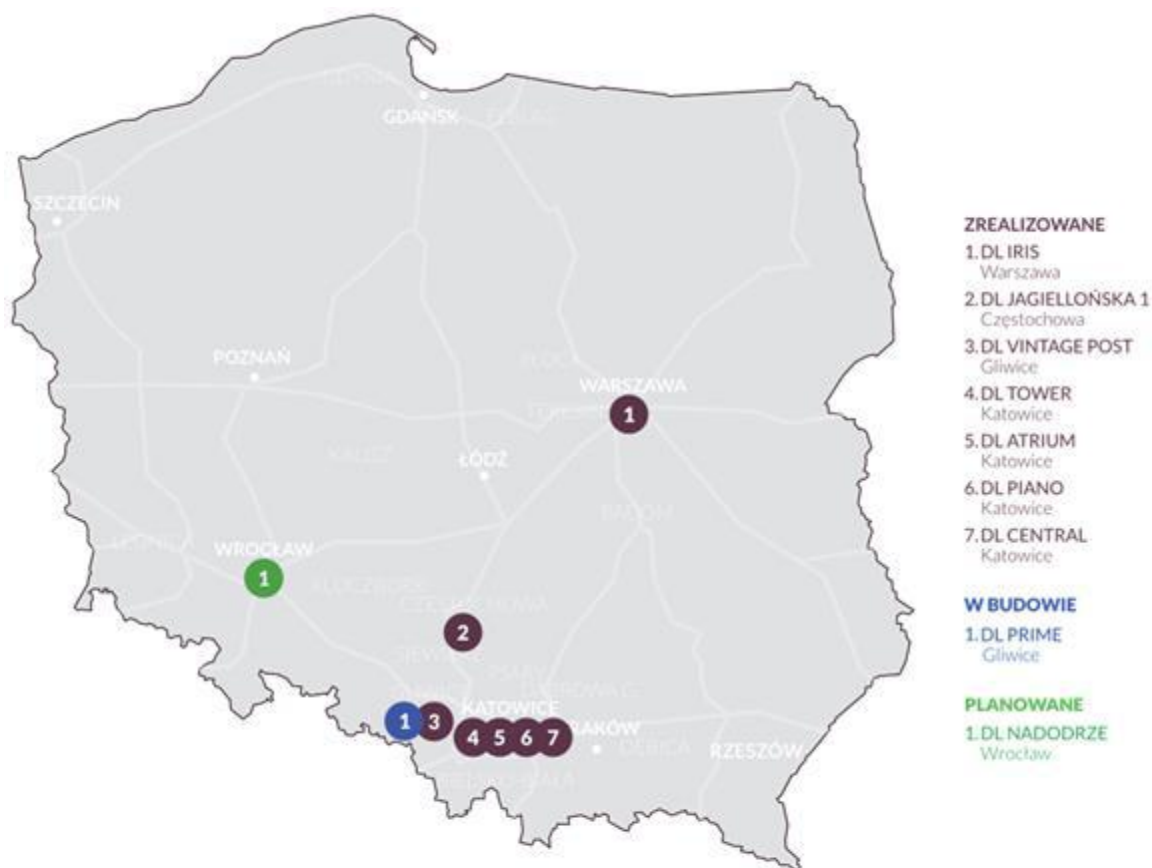
PROJEKT	GLA (m2)	NAJEMCY	NOI*	POZIOM WYNAJĘCIA	ROK UKOŃCZENIA	STATUS
DL INVEST PARK RZESZÓW	26 350	Stokrotka		100%	2023	UMOWA NAJMU PODPISANA, W PRZYGOTOWANIU FINANSOWANIE EBOR
DL INVEST PARK TERESIN II	20 250	Dr Max		70%	2023	UMOWA NAJMU PODPISANA, W PRZYGOTOWANIU FINANSOWANIE EBOR
DL INVEST PARK SĘDZISZÓW I	12 500	SaarGummi		100%	2023	UMOWA NAJMU PODPISANA, W PRZYGOTOWANIU FINANSOWANIE EBOR
DL INVEST PARK SĘDZISZÓW II	10 000	-		-	-	W PRZYGOTOWANIU
DL INVEST PSARY SEG M, D1	54 000	-		-	**	W PRZYGOTOWANIU
IMMOBILE INVEST (seg E)	10 000	-		-	**	W PRZYGOTOWANIU
Teresin III	37 000	-		-	**	W PRZYGOTOWANIU
Siewierz	110 000	-		-	**	W PRZYGOTOWANIU
	280 100		57,6			

* Estymowane docelowe NOI za 12 miesięcy

**** Zgodnie z strategią przyjętą przez Grupę rozpoczęcie budowy nowego projektu jest uzależnione od osiągnięcia odpowiedniego poziomu komercjalizacji**

SPECJALIZACJA W RAMACH SEGMENTU OBIEKTÓW BIUROWYCH

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, 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 inwestor. W portfolio grupy kapitałowej znajdują się obiekty nowoczesne, ale również nieruchomości zabytkowe, poddane rewitalizacji i dostosowane do wysokich standardów nieruchomości biurowych.



* Realizacja projektu zakończyła się w 2H 2022

Główni klienci: **ista** **asreco** **REPLY** **BGK** **TRAYCORP POLAND**

Podział projektów na: pracujące / w budowie / planowane wg stanu na 30.06.2022

Źródło: Emitent

OBIEKTY BIUROWE - FUNKCJONUJĄCE

PROJEKT	LOKALIZACJA	GLA (m ²)	GŁÓWNI NAJEMCY	POZIOM WYNAJMU	ROK BUDOWY	NOI*	LTV**	SALDO KREDYTÓW**	WARTOŚĆ KSIĘGOWA**	WALUT
DL TOWER	Katowice	11 896	PKP CARGO JP Weber	92%	2022	8,1	35%	34,1	97,6	
DL PIANO	Katowice	15 258	OSSECO TRAVCORP POLAND REPLY SANDVIK BGK	100%	2020	11,0	47%	76,0	162,9	
DL JAGIELLOŃSKA 1	Częstochowa	7 897	TRW HEGELMANN	100%	2016	3,9	38%	19,4	51,4	
DL ATRIUM	Katowice	8 765	nc+ Armatis ista	97%	2018	3,2	38%	24,2	63,0	
DL VINTAGE POST	Gliwice	6 700	orange	100%	2018	2,6	39%	15,7	40,6	
DL CENTRAL	Katowice	2 478	FIRMY PRAWNICZE Mobee Dick	93%	2013	1,3	38%	7,5	19,8	
ŁĄCZNIE PRACUJĄCE NA 30.06.2022		52 994				30,1		176,9	435,3	5,5
DL IRIS WARSZAWA***	Warszawa	14 829	SAINT-GOBAIN	97%	2022	10,3	52%	56,4	107,5	
DL PRIME I****	Gliwice	16 190	ista	92%	2022	7,4		-	118,0	

* Estymowane docelowe NOI za 12 miesięcy ** dane na 30.06.2022

*** Nieruchomość nabyta w 2H 2022, podano wartość księgową na dzień 30.09.2022

**** Obiekt ukończony w 2H 2022 - wartość księgową i saldo kredytu na dzień 30.06.2022 nie osiągnęły poziomów docelowych


DL PIANO

Przykład kompleksu biurowo-usługowego realizowanego przez DL Invest Group, o powierzchni najmu 15 700 m² GLA oraz powierzchni użytkowej ponad 17.222 m² z możliwością rozbudowy do 30.000 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. Doskonała lokalizacja dopasowana do specyfiki regionu z bezkolizyjnym i wielowariantowym dojazdem, oraz rozbudowaną infrastrukturą parkingową stanowi doskonałą odpowiedź na oczekiwania klientów.



DL TOWER

Projekt nabyty w ramach restrukturyzacji, na który składa się istniejący obiekt (DL Atrium), który po rekomercjalizacji osiągnął (z 12%) 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 45.000 m² GLA.



OBIEKTY BIUROWE – BANK ZIEMI

PROJEKT	LOKALIZACJA	SZACOWANE GLA (m ²)	Status
DL PRIME II	Gliwice	28.300	WSTĘPNA KOMERCJALIZACJA
DWORZEC NADODRZE	Wrocław	15.000	W PRZYGOTOWANIU
DL TOWER II	Katowice	13.500	W PRZYGOTOWANIU
DL PIANO II	Katowice	10.500	W PRZYGOTOWANIU

67 300

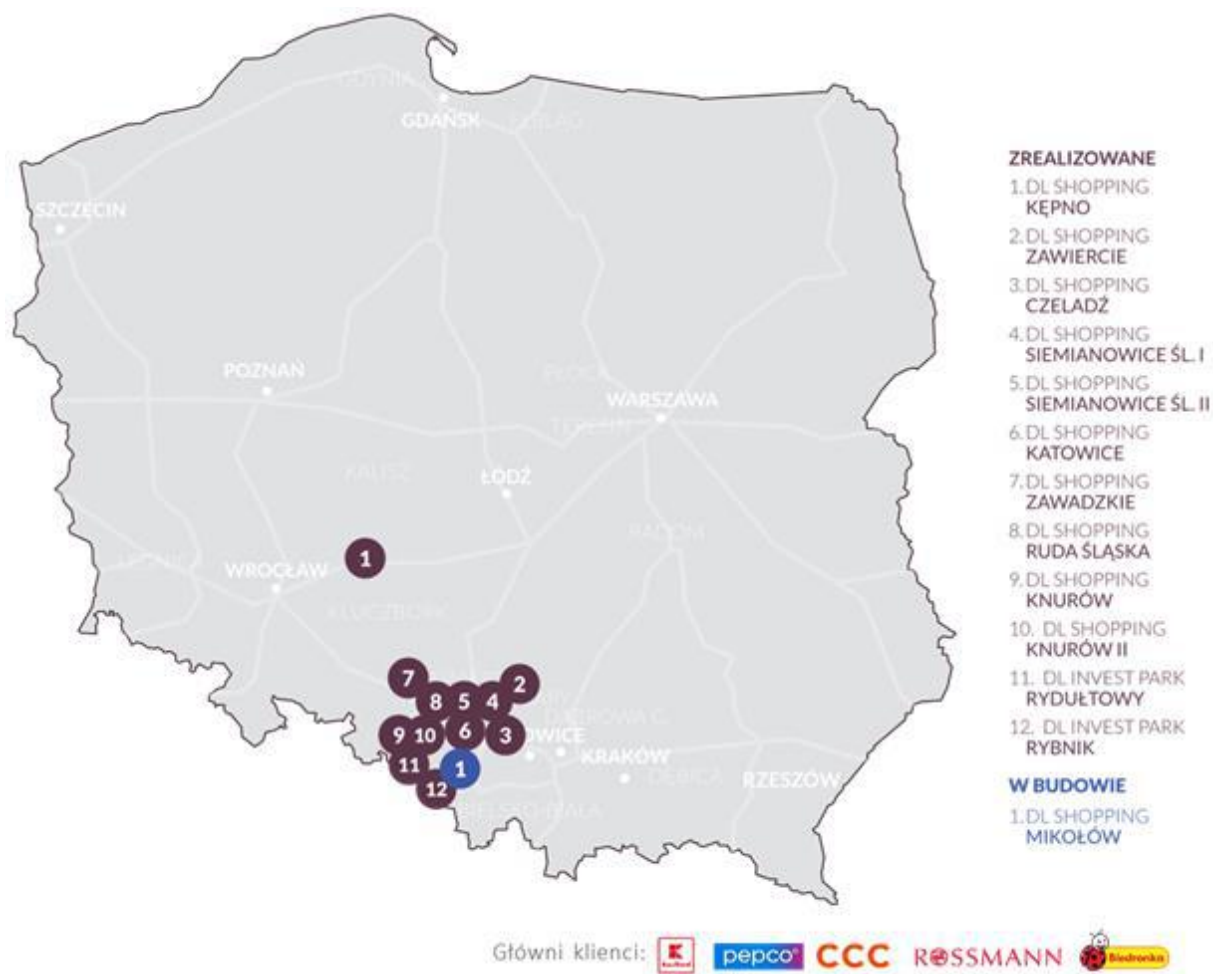


SPECJALIZACJA W RAMACH SEGMENTU PARKÓW HANDLOWYCH

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 3.000 do 6.000 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.



Podział projektów na: pracujące / w budowie / planowane wg stanu na 30.06.2022

Źródło: Emitent

PARKI HANDLOWE - FUNKCJONUJĄCE

PROJEKT	GLA (m2)	GŁÓWNI NAJMCY	POZIOM WYNAJMU	DATA ODDANIA	NOI*	LTV**	SALDO KREDYTOW**	WARTOŚĆ KSIĘGOWA*	WAULT
DL SHOPPING PARK KNURÓW	5 893		100%	2014		50%	18,3	36,7	
DL SHOPPING PARK KATOWICE	4 284		100%	2016		47%	13,7	29,1	
DL SHOPPING PARK ZAWIERCIE	5 153		100%	2018		49%	14,2	30,0	
DL SHOPPING PARK CZELADŹ	5 230		100%	2019		53%	17,3	32,5	
DL SHOPPING PARK RUDA ŚLĄSKA	3 490		100%	2012		30%	7,8	25,7	
DL SHOPPING PARK RYBNIK	3 489		100%	2019		45%	11,2	24,8	
DL SHOPPING PARK RYDUŁTOWY	3 625		100%	2012		39%	9,6	24,7	
DL SHOPPING PARK SIEMIANOWICE II	2 889		90%	2017		48%	9,2	20,3	
DL SHOPPING PARK SIEMIANOWICE I	3 108		100%	2014		54%	10,9	19,2	
DL SHOPPING PARK KĘPNO	702		100%	2018*		-	-	3,3	
DL SHOPPING PARK ZAWADZKIE	726		73%	2018*		-	-	2,8	
DL SHOPPING PARK KNURÓW II	3 000		100%	2022		59%	9,4	15,9	
ŁĄCZNIE PRACUJĄCE NA 30.06.2022	41 589				22,7		121,6	265,0	3,7

* Estymowane docelowe NOI za 12 miesięcy ** Dane za 1H 2022

OBIEKT FUNKCJONUJĄCY - DL SHOPPING PARK CZELADŹ

Park handlowo-usługowy w Czeladzi bezpośrednio przy operatorze spożywczym Lidl o powierzchni najmu ponad 5.200 mkw.

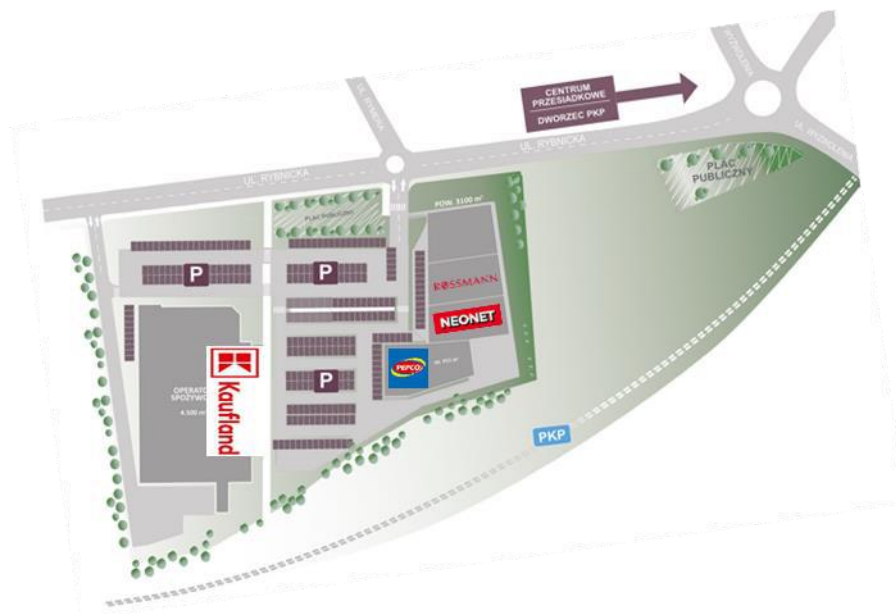


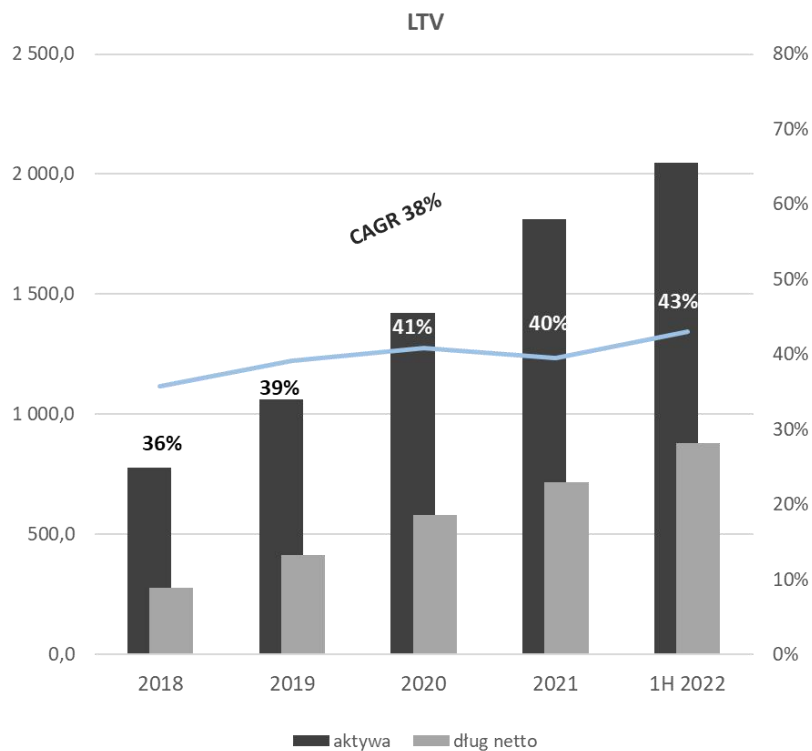
SHOPPING PARKS – W BUDOWIE

PROJEKT	TERMIN UKOŃCZENIA	GLA (m ²)	GLÓWNI NAJEMCY	STATUS
DL SHOPPING PARK MIKOŁÓW	2023	4 200	sinsay pepco ROSSMANN	W PRZYGOTOWANIU
		4 200		

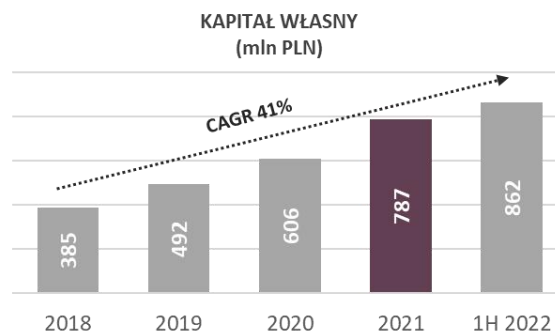
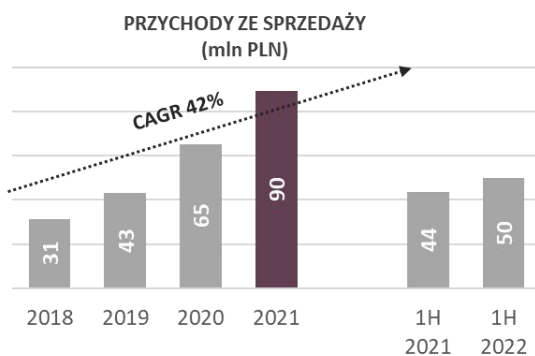
DL SHOPPING PARK MIKOŁÓW

parki handlowo-usługowe o powierzchni 4.200 i 3000 GLA, realizowane przy operatorze spożywczym Kaufland



KLUCZOWE DANE FINANSOWE


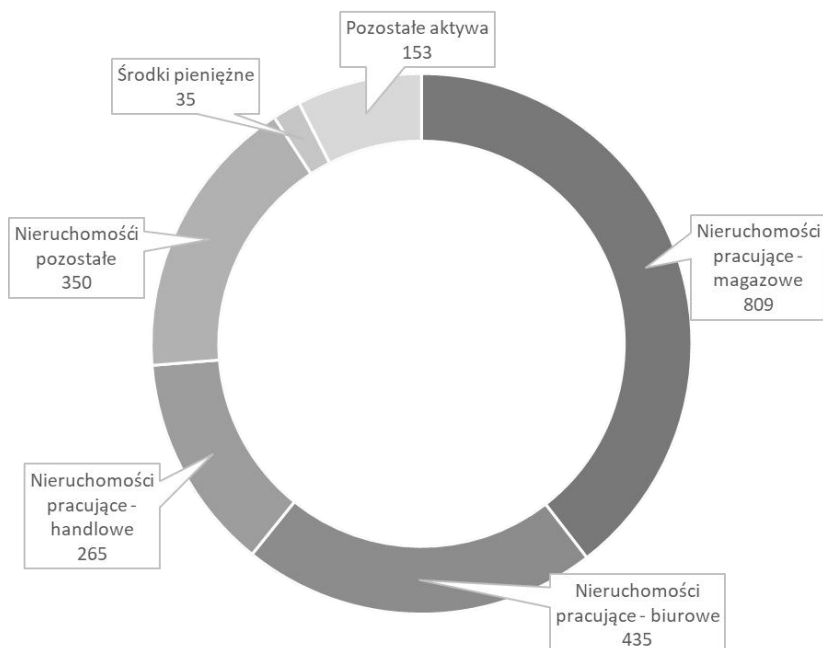
* LTV – dług netto/aktywa



Źródło: Emitent

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Struktura rodzajowa aktywów Grupy
(w mln zł) według stanu na dzień 30.06.2022



Źródło: Emitent

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Zdecydowanie największym składnikiem aktywów są nieruchomości, które na 30.06.2022 wynosiły aż 1 859 mln zł (90% aktywów), z czego aż 1 509 mln zł to nieruchomości pracujące, z czego:

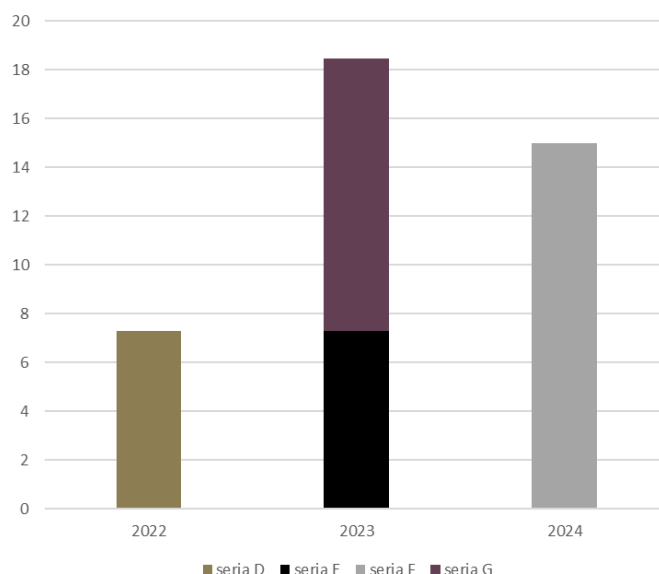
- 809 mln zł to nieruchomości magazynowe
- 435 mln zł to nieruchomości biurowe
- 265 mln zł to nieruchomości handlowe

Pozostałe nieruchomości (głównie bank ziemi) wynosiły 350 mln zł.

W aktywach Grupa wykazuje ok. 10 mln zł pożyczki udzielonej do Pana Dominika Leszczyńskiego.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyniosły 34 mln zł.

Terminowa struktura zadłużenia z tyt. obligacji (mln zł) według stanu na dzień 30.06.2022



Łączne zadłużenie finansowe na 30.06.2022 r. wynosiło 918mln zł (ok. 42% w EUR), z czego:

- Ok. 834 mln zł to kredyty inwestycyjne i budowlane (głównie długoterminowe kredyty inwestycyjne)
- Ok. 51 mln zł to obligacje, z czego ok. 19 mln zł obligacje nominowane w EUR objęte inwestorów instytucjonalnych
- Ok. 17 mln zł to pożyczki udzielone przez partnera do projektu DL Prime, który jest konsolidowany metodą pełną
- Ok. 16 mln zł to pożyczki od podmiotów powiązanych z beneficjentem rzeczywistym Emitenta

Zdecydowaną większość zadłużenia Grupy stanowią długoterminowe kredyty inwestycyjne, które są obsługiwane z przychodów z najmu obiektów pracujących.

Po dniu bilansowym, w 3Q 2022 r., Emitent przydzielił obligacje serii H o łącznej wartości nominalnej 12 mln zł, których termin zapadalności przypada w sierpniu 2025 r. oraz w 1Q 2023 r. wykupił wszystkie istniejące obligacje serii E o łącznej wartości ok. 1,6 mln euro.

Źródło: Emitent

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

RYNEK POWIERZCHNI LOGISTYCZNYCH

STRONA POPYTOWA

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.

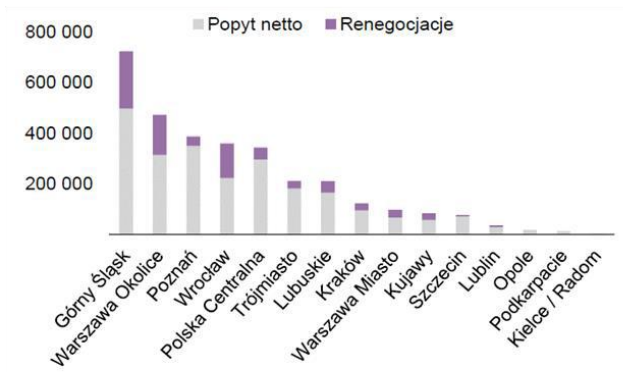
W 1 połowie 2022 r. popyt netto wyniósł ok. 2,4 mln m² GLA, nieznacznie powyżej 1 połowy 2021 r.

Udział renegotjacji w całkowitym popycie wyniósł ok. 24%.

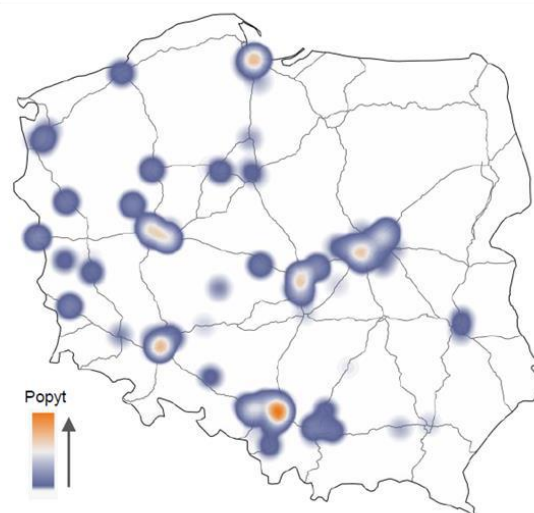
Największy udział (73%) w popycie netto ma 5 lokalizacji: Górny Śląski, Warszawa Okolice, Poznań, Wrocław i Polska Centralna.

Rośnie znaczenie najemców z segmentu logistycznego (1 miejsce) oraz z segmentu produkcyjnego (3 miejsce). Spada natomiast aktywność najemców z segmentu e-commerce (2 miejsce).

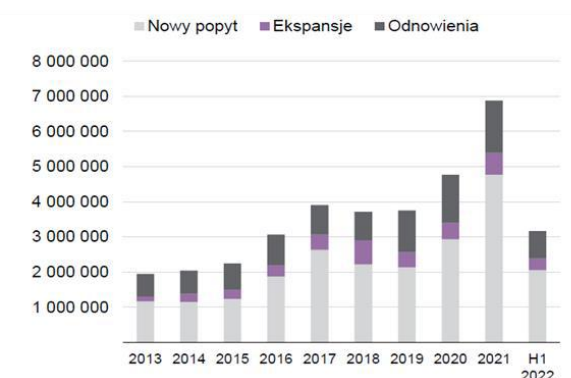
Popyt wg regionów (m²)



Popyt netto w I kwartale 2022 r. (m²)



Popyt brutto w Polsce (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, II kw. 2022 r.

STRONA PODAŻOWA

W 1 połowie 2022 r. łączne istniejące zasoby magazynowe w Polsce przekroczyły 26 mln m² GLA. W samej 1 połowie tego roku oddano do użytkowania ok. 2,4 mln m² GLA.

W budowie pozostawało niecałe 4,5 mln m² GLA, z czego ok. 55% jest już zabezpieczone umowami najmu. Powierzchnia w budowie istotnie wzrosła od 2021 r., po czym ustabilizowała się pod koniec 2021 r. na poziomie ponad 4 mln m² GLA.

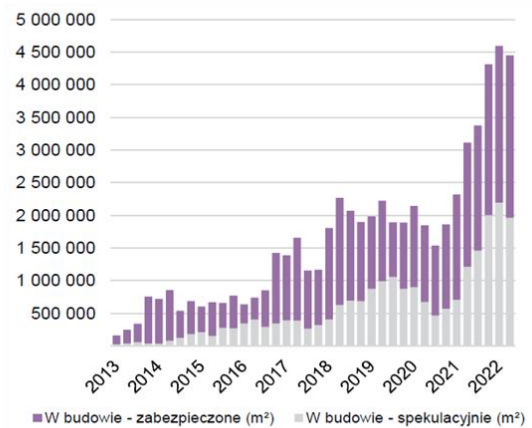
Obszar Górnego Śląska jest drugim, po Warszawie i jej okolicach, największym, pod względem zasobów powierzchni magazynowej, rynkiem w Polsce. Obecnie najwięcej powierzchni powstaje w regionach Zachód (głównie Lubuskie) oraz Górny Śląsk.

Łączne zasoby magazynowe w Polsce (mln m²)



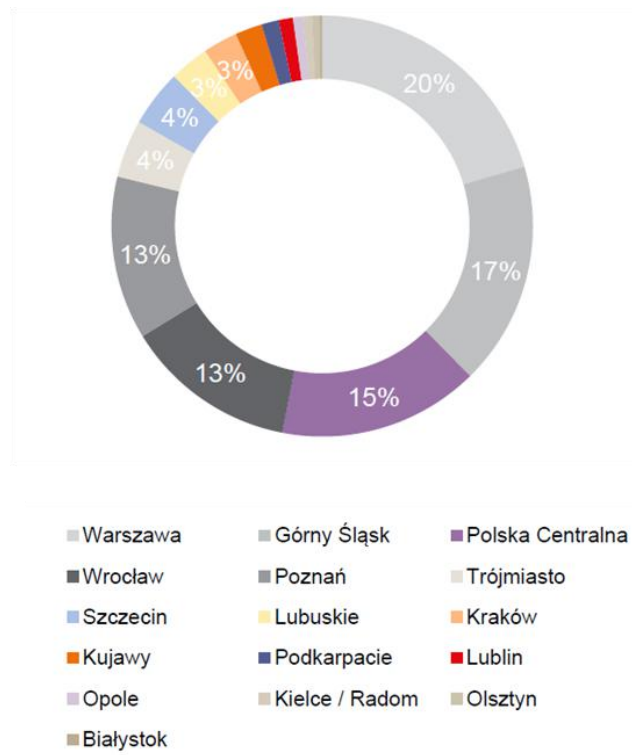
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Powierzchnia magazynowa w budowie (mln m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, II kw. 2022 r.

Istniejące zasoby (mln m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, II kw. 2022 r.

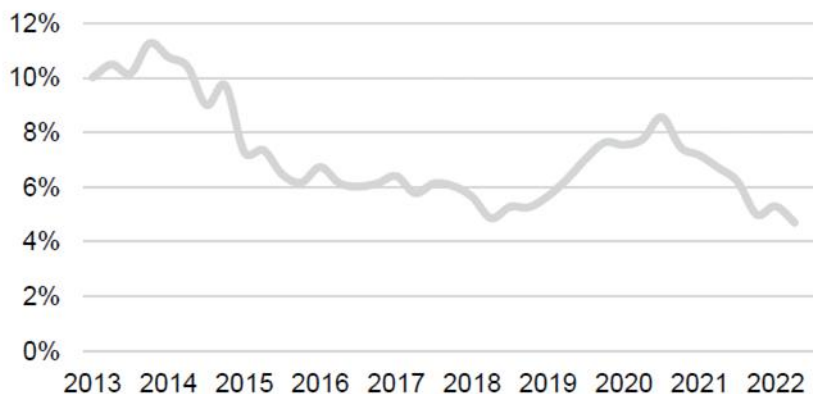
Średni współczynnik pustostanów utrzymuje się od kilku kwartałów na poziomie ok. 4-5%.

Średni wskaźnik pustostanów w nowo oddanych projektach wyniósł tylko 15-20%.

W ciągu ostatnich kwartałów zaobserwować można istotny wzrost stawek czynszu. Widoczny on był przede wszystkim w nowych inwestycjach, gdzie osiągnął on nawet 25-30% w porównaniu końcem 2021 r.

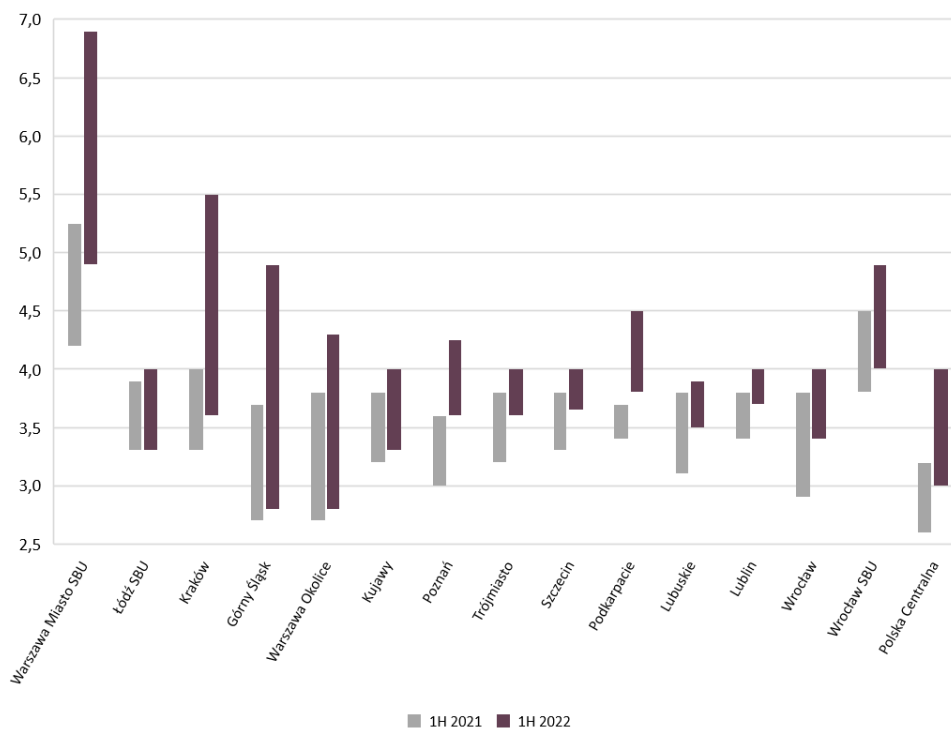
Wzrost stawek jest pochodną m.in. wzrostu kosztu wytworzenia nowych magazynów (rosnące koszty budowy, wysokie ceny działek).

Współczynnik pustostanów (%)m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, II kw. 2022 r.

Czynsze bazowe 1H 2022 vs. 1H 2021 (euro/ m² / miesiąc)



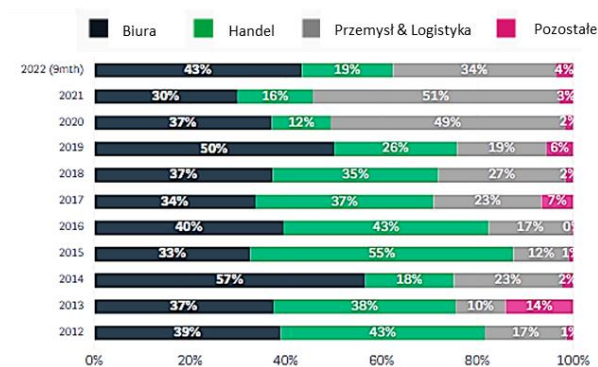
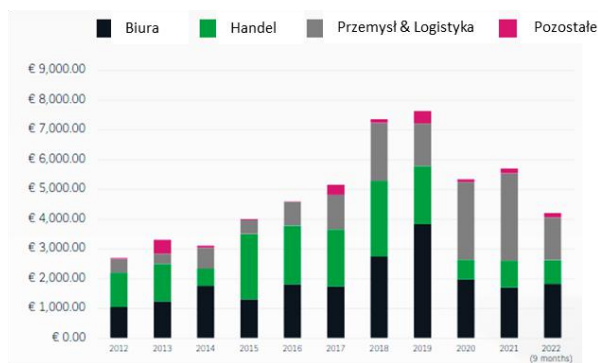
Źródło: JLL, magazyny.pl, II kw. 2022 r. i II kw. 2021 r.

Wartość sprzedanych obiektów w sektorze magazynowym w okresie 1-3Q 2022 r. wyniosła ok. 1,5 mld EUR, z czego za ok. 0,8 mld EUR odpowiadał sam trzeci kwartał. Największą transakcją w tym kwartale była sprzedaż przez Hillwood do CBRE IM portfela magazynowego Danica o powierzchni ok. 630 tys. m² GLA.

W ostatnich latach widoczny był wzrost udziału transakcji z segmentu magazynowego w łącznym wolumenie transakcji nieruchomości komercyjnymi. W 2021 r. wyniósł on około 50%. W okresie 1-3Q 2022 r. wyniósł natomiast 34% (ok. 60% w samym 3Q 2022 r.).

Na przestrzeni 1-3Q 2022 r. widoczny był niewielki wzrost stóp kapitalizacji (o ok. 0,25 p.p.). Można się natomiast spodziewać dalszego wzrostu stóp kapitalizacji w środowisku rosnących stóp procentowych w strefie euro.

Wolumen transakcji (miliony euro)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland (stan na koniec 3Q 2022 r.)

Roczne stopy kapitalizacji w obiektach typu prime (w %)



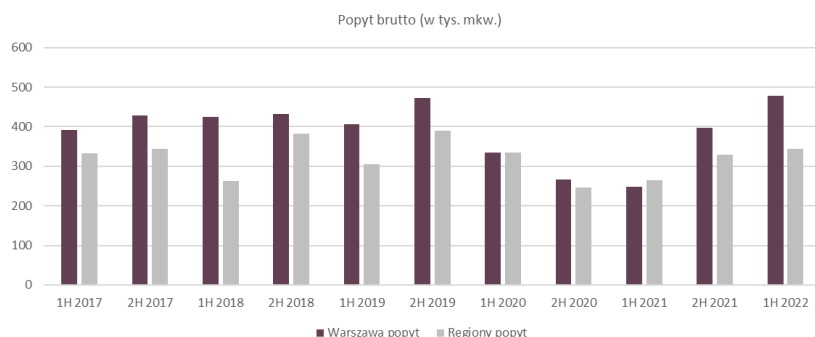
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland (stan na koniec 3Q 2022 r.)

RYNEK BIUROWY W POLSCE – STRONA POPYTOWA

W Warszawie wciąż dużym zainteresowaniem cieszą się lokalizacje centralne, skupione przede wszystkim w okolicy Ronda Daszyńskiego, które odpowiadały za ok. 70% powierzchni wynajętej w Warszawie w pierwszej połowie 2022 r.

Popyt brutto (wliczając odnowione umowy) wyniósł w tym samym czasie 479 tys. mkw. (w tym prawie 80 tys. mkw. w ramach 3 umów najmu podpisanych przez PKO BP, PEKAO S.A., ING). Jest to najwyższy półroczny wynik w Warszawie od początku 2017 r.

Jednym z czynników, które wpłynęły na tak dobry wynik może być chęć najemców do zagwarantowania sobie stawki czynszowej na aktualnym poziomie w obawie przed luką podażową oraz możliwymi wzrostami czynszów. Z tych samych powodów również na rynkach regionalnych zaobserwowano dużą aktywność najemców – łączny wolumen wyniósł 343 tys. mkw. i był zbliżony do poziomu z poprzedniego półrocza.



Źródło: Raporty Market Insights autorstwa Colliers International

Powierzchnia niewynajęta	30.06.2022
Warszawa	11,9%
Kraków	16,2%
Wrocław	14,8%
Trójmiasto	15,3%
Katowice	16,1%
Łódź	18,6%
Poznań	12,0%
Szczecin	4,9%
Lublin	13,7%

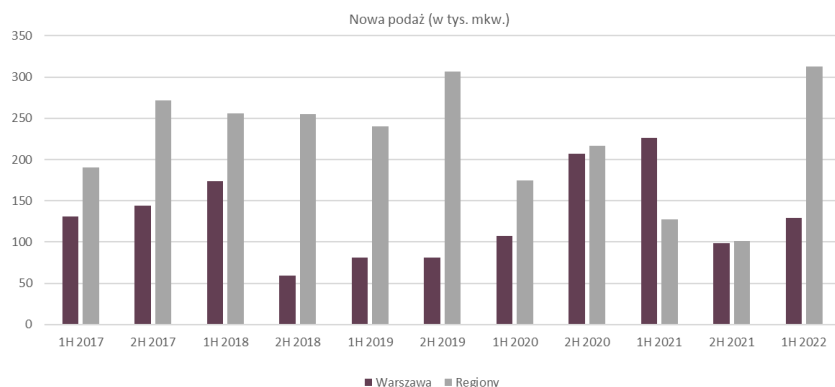
Źródło: Raporty Market Insights autorstwa Colliers International

RYNEK BIUROWY W POLSCE – STRONA PODAŻOWA

Zjawisko luki podażowej coraz wyraźniej widać już w Warszawie – w pierwszej połowie 2022 r. oddano zaledwie 129 tys. mkw. powierzchni biurowej, tylko trochę więcej niż w poprzednim półroczu.

W efekcie, przy utrzymującej się dużej aktywności najemców, poziom pustostanów w Warszawie spadł już 2 kwartał z rzędu. Absorpcja netto (przyrost powierzchni wynajętej) wyniosła ok. 160 tys. mkw. i była wyższa niż w całym 2021 r. oraz zbliżona do całego 2020 r.

W regionach podaż w 2021 r. była na rekordowo niskim poziomie (łącznie 228 tys. mkw. powierzchni w ciągu roku), co zostało zrekompensowane w pierwszej połowie 2022 r., kiedy oddano 313 tys. mkw. Działo się to głównie za sprawą Katowic, gdzie łączne zasoby powierzchni biurowej powiększyły się o 20% (przybyło ok. 120 tys. mkw.).



Nowa podaż (tys. mkw.)	1H 2022
Warszawa	129
Kraków	48
Wrocław	38
Trójmiasto	51
Katowice	117
Łódź	42
Poznań	0
Szczecin	2
Lublin	15
Regiony	313
SUMA	442

Źródło: Raporty Market Insights autorstwa Colliers International

Źródło: Raporty Market Insights autorstwa Colliers International

5.19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta nie istnieją żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta zobowiązań z emitowanych Obligacji.

VI. Sprawozdania finansowe Emitenta

6.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2021 r.



2021

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ DL INVEST GROUP**

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ I ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2021 ROKU,
ZGODNIE Z MSSF W TREŚCI ZATWIERDZONEJ PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



SPIS TREŚCI

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	9
INFORMACJA DODATKOWA I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	11



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	NOTA	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
Aktywa trwałe		1 697 629	1 319 804
Wartości niematerialne	1	124	117
Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 806	1 895
Nieruchomości inwestycyjne	3	1 664 663	1 293 648
Aktywa finansowe wyceniane wg. amortyzowanego kosztu	4, 10	21 280	16 127
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	10	6 268	4 143
Pozostałe aktywa długoterminowe	5	3 488	3 873
Aktywa obrotowe		113 660	100 990
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	45 730	41 718
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8	62 342	58 561
Pochodne instrumenty finansowe	19	4 480	0
Pozostałe aktywa krótkoterminowe	5	1 108	711
Aktywa razem		1 811 289	1 420 794

PASYWA	NOTA	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
Kapitał własny		786 698	606 256
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	9	775 124	594 091
Kapitał zakładowy		100 000	100 000
Kapitały zapasowy		97 935	83 282
Zakumulowany zysk z lat minionych		396 164	308 158
Zysk netto		181 025	102 650
Kapitały udziałowców niekontrolujących	9	11 574	12 165
Zobowiązania i rezerwy		1 024 591	814 537
Długoterminowe		792 583	524 742
Rezerwy		436	436
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	147 875	110 792
Kredyty, pożyczki i obligacje	12	618 903	388 112
Otrzymane kaucje i zaliczki	11	4 073	3 756
Pochodne instrumenty finansowe	12	1 009	5 490
Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe	12	20 286	16 156
Krótkoterminowe		232 008	289 795
Kredyty, pożyczki i obligacje	12	136 377	224 985
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	11	94 337	60 446
Pochodne instrumenty finansowe	12	142	1 782
Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe	12	1 151	2 583
Pasywa razem		1 811 289	1 420 794

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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH
CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

	NOTA	01.01.2021r. - 31.12.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
Przychody operacyjne	13	89 644	65 387
Przychody ze sprzedaży usług najmu		63 967	46 464
Przychody z tytułu opłat dodatkowych		23 958	16 167
Pozostałe przychody		1 719	2 756
Koszty działalności operacyjnej		35 886	31 013
Amortyzacja		568	1 097
Zużycie materiałów i energii		10 472	13 790
Usługi obce		15 008	5 272
Podatki i opłaty		6 828	4 276
Wynagrodzenia		1 645	4 953
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		997	1 000
Pozostałe koszty rodzajowe		320	625
Zmiana stanu produktów		49	0
Zysk na sprzedaży		53 757	34 374
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	3	187 423	129 885
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	14	9 151	9 297
Pozostałe przychody operacyjne	14	9 640	3 909
Pozostałe koszty operacyjne	15	15 536	5 402
Zysk na działalności operacyjnej		244 436	172 063
Przychody finansowe	16	208	510
Koszty finansowe	17	23 959	30 667
Zysk przed opodatkowaniem		220 686	141 906
Podatek dochodowy	18	40 243	27 074
Zysk netto		180 443	114 832

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

	01.01.2021r. - 31.12.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
Zysk netto, w tym:	180 443	114 832
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	181 025	102 650
Zysk / strata mniejszości	-582	12 182
Inne całkowite dochody	0	0
Całkowite dochody za okres 12 miesięcy, w tym:	180 443	114 832
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	181 025	102 650
Całkowite dochody mniejszości	-582	12 182

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.2021 - 31-12-2021	01.01.2020 - 31-12-2020
Zysk netto za okres	180 443	114 832
Korekty		
Amortyzacja	568	1 097
Odsetki, koszty transakcyjne kredytów, pożyczek i obligacji netto	19 031	30 157
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-9 151	-9 297
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	-4 912	-12 923
Zmiana stanu pozostałych aktywów	-4 065	-3 400
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	33 892	24 607
Wynik na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych	-187 423	-129 885
Zmiana stanu rezerw	34 290	22 218
Zmiana stanu aktywów z tytułu podatku odroczonego	-2 124	-1 433
Pozostałe korekty	-154	-2 498
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	60 394	33 475
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	60 655	52 212
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	-231 595	-214 197
Nabycie wartości niematerialnych	-88	-18
Nabycie środków trwałych	-19	-361
Z aktywów finansowych	-1 636	811
Na aktywa finansowe	1 668	-1 565
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-171 015	-163 118
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z emisji obligacji	15 000	12 850
Splata obligacji	-7 168	-22 504
Zaciągnięcie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	440 604	246 112
Splata zaciągniętych kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	-312 200	-53 023
Płatności z tytułu leasingu finansowego	-92	-92
Odsetki oraz koszty transakcyjne (dotyczące kredytów i pożyczek) zapłacone	-21 741	-16 338
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	114 402	167 005
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 781	37 362
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia	58 561	21 199
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	62 342	58 561

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

DANE ZA ROK 2021	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Wynik finansowy okresu	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2020 roku	100 000	83 282	410 808		594 091	12 165	606 256
Zyski / straty oraz inne całkowite dochody							
Zysk netto za rok obrotowy				181 025	181 025	-582	180 443
Podział zysku netto Jednostki Dominującej		14 653	-14 644				
Zyski / straty oraz inne całkowite dochody ogółem		14 653	-14 644	181 025	181 025	-582	180 443
Transakcje z właścicielami Jednostki Dominującej, ujęte bezpośrednio w kapitale własnym							
Pozostałe zmiany kapitałów						-9	-9
Stan na dzień 31 grudnia 2021 roku	100 000	97 935	396 164	181 025	775 124	11 574	786 698

DANE ZA ROK 2020	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Wynik finansowy okresu	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2020 roku	100 000	83 282	308 285		491 568	-17	491 551
Zyski / straty oraz inne całkowite dochody							
Zysk netto za rok obrotowy				102 650	102 650	12 182	114 832
Zyski / straty oraz inne całkowite dochody ogółem				102 650	102 650	12 182	114 832
Transakcje z właścicielami Jednostki Dominującej, ujęte bezpośrednio w kapitale własnym							
Pozostałe zmiany kapitałów				-127			
Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku	100 000	83 282	308 158	102 650	594 091	12 165	606 256

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

INFORMACJA DODATKOWA I NOTY OBJAŚNIAJĄCE

INFORMACJA DODATKOWA (W TYM OPIS ZASAD RACHUNKOWOŚCI)

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

DL INVEST GROUP PM S.A.

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

Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS z dnia 26 września 2012 r. nastąpiło przekształcenie Spółki z o.o. w Spółkę DL Invest Group PM Spółka Akcyjna i wpisana została pod numerem **KRS 0000434440**. Przekształcenie nastąpiło na zasadach przewidzianych w opisanej wyżej uchwale oraz Planie Przekształcenia przyjętym przez Zarząd Spółki z o.o. w dniu 24 maja 2012 roku, następnie zbadanym przez biegłego rewidenta, wyznaczonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2012 r. (sygn. akt KA VIII Ns- Rej. KRS 12216/12/085).

Siedziba Spółki mieści się w Katowicach przy ul. Wrocławskiej 54 (poprzednio ul. Mielęckiego 10).

Obszarem działalności jest teren Polski.

W roku obrotowym 2021 nie zmieniła się forma prowadzonej przez firmę działalności.

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

DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję Spółki Dominującej w strukturze spółek celowych utworzonych w celu realizacji inwestycji z zakresu nieruchomości komercyjnych obejmujących trzy segmenty nieruchomości: obiekty logistyczno-magazynowe, obiekty biurowe oraz obiekty handlowo-usługowe.

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

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

1.1. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI NA DZIEŃ 31.12.2020 R.

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

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

Organem uprawnionym do reprezentacji DL Invest Group PM S.A. jest Zarząd Spółki, liczący od 1 do 3 członków. Do reprezentacji spółki uprawnionych jest działających łącznie dwóch członków zarządu lub członek zarządu łącznie z prokurentem.

Na dzień sporządzania niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania Zarząd działał w składzie:

- | | |
|--------------------------------|--|
| ▪ Wirginia Olimpia Leszczyńska | Prezes Zarządu |
| ▪ Tomasz Brodzki | Wiceprezes Zarządu do spraw Realizacji Inwestycji |
| ▪ Katarzyna Dorosz-Wosiek | Wiceprezes Zarządu do spraw Prawnych |

Wpisy w zakresie osób wchodzących w skład organów spółki kapitałowej mają charakter deklaratoryjny, w związku z czym dokładną datę odwołania i powołania danej osoby w skład organu DL Invest Group PM S.A. należy ustalić w oparciu o akt powołania.

Od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. nie miały miejsce zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 19 stycznia 2022 r. na stanowisko Wiceprezesa Zarządu do spraw prawnych powołana została Pani Katarzyna Dorosz-Wosiek.

Rada Nadzorcza DL Invest Group PM S.A.

W skład Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego wchodzi:

- | | | |
|-----------------------|---|---------------------------------------|
| ▪ Dominik Leszczyński | – | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| ▪ Marcin Michnicki | – | Członek Rady Nadzorczej |
| ▪ Jadwiga Leszczyńska | – | Członek Rady Nadzorczej |

Od 1 stycznia 2021 r. do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsce zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.



2. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

2.1. ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI, BRANŻA I SPECYFIKA DZIAŁALNOŚCI

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

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

▪ Logistyczno - magazynowy – parki logistyczne oraz obiekty typu BTS

DL Invest Park – wielkopowierzchniowe parki logistyczne o powierzchni 100.000-300.000 GLA o funkcji magazynowo - produkcyjnej oraz obiekty szyte na miarę (BTS) na podstawie indywidualnie określonych potrzeb Klientów. Obiekty w portfolio Grupy wyposażone są w pełną infrastrukturę komunikacyjną łączącą je z kluczowymi drogami dojazdowymi i własne centra przesiadkowe.

▪ Biurowy – obiekty typu *mixed-use*

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

▪ Handlowy – obiekty typu *convenience center*

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

Historycznie DL Invest Group PM koncentrowało swoją działalność na obszarze południowej Polski. W 2021 roku nastąpiła ekspansja terytorialna działalności Grupy Kapitałowej,



którego pierwszymi etapami są uruchomione inwestycje w segmencie logistyczno-magazynowym w Teresinie (Mazowieckie), Płocku (Mazowieckie), Kluczborku (Opolskie), Elblągu (Warmińsko-mazurskie) oraz Legnicy (Dolnośląskie).

Usytuowanie obiektu zależy od typu przedsięwzięcia w ramach poszczególnych, wyżej opisanych, trzech segmentów i specyfiki rynku funkcjonowania obiektu. Nieruchomości inwestycyjne Grupy zlokalizowane są na terenie miast: Katowice, Gliwice, Siemianowice Śląskie, Czeladź, Rybnik, Ruda Śląska, Rydułtowy, Knurów, Psary, Dąbrowa Górnicza, Zawiercie, Siewierz, Częstochowa, Mierzęcice/Pyrzowice, Dębica, Bielsko Biała, Czechowice, Zawadzkie (woj. opolskie), oraz w Kępnie (woj. wielkopolskie).

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

DL Invest Group PM S.A. jako Spółka Dominująca a zarazem operacyjna Grupy Kapitałowej sprawuje nadzór, zarząd oraz kontrolę nad spółkami zależnymi. Projekty realizowane są pod ścisłym nadzorem DL Invest Group PM S.A., gdzie Spółka Dominująca występuje w roli Generalnego Wykonawcy, współpracującego z lokalnymi podwykonawcami, prowadząc inwestycje w systemie pakietowania poszczególnych zakresów realizacji. W tej strukturze inwestorem projektu jest Spółka celowa tzw. SPV, będąca jednocześnie właścicielem nieruchomości oraz podmiotem finansującym przedsięwzięcie, zazwyczaj przy udziale instytucji bankowej. Nadzrędnym celem polityki inwestycyjnej jest minimalizowanie ryzyka związanego z utratą płynności poprzez komercjalizację inwestycji na etapie projektu koncepcyjnego. Spółka Dominująca oraz instytucje bankowe współfinansujące przedsięwzięcia prowadzą nadzór oraz kontrolę nad spółką zależną odpowiedzialną za realizację projektu. Po zakończeniu procesu inwestycyjnego Spółka zależna SPV pozostaje właścicielem nieruchomości oddanej do użytkowania, generując wpływy gotówkowe z tytułu najmu powierzchni komercyjnej w oparciu o umowy najmu.



3. INFORMACJA O ZASADACH SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE. Biorąc pod uwagę prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości MSSF UE nie różnią się one od zasad, które miały zastosowanie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku. Grupa jest świadoma faktu, że nowe standardy i interpretacje zostały opublikowane, ale jak dotąd nie zaczęły obowiązywać. Informacje dotyczące standardów i interpretacji zostały zaprezentowane poniżej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej nie jest statutowym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej, zgodnie z zapisami Ustawy o rachunkowości. Jednostka Dominująca korzysta ze zwolnienia określonego w art. 56 ust. 2 i nie sporządza statutowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej do publikacji w dniu 12 maja 2022 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej nie identyfikuje przesłanek mogących świadczyć o braku kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości obejmujący okres przynajmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

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

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku wraz z danymi porównawczymi za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r.

Zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę nie zmieniły się w stosunku do tych stosowanych w sprawozdaniu finansowym za rok 2020.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w tysiącach złotych.

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

W Grupie nie występują Spółki, które miałyby inną walutę funkcjonalną niż złoty polski.

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

- pochodnych instrumentów oraz instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy,

- nieruchomości inwestycyjnych, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych w leasingu - według wartości godziwej.

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje:

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie 1 stycznia 2021 r.:

Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawią się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany wprowadzają szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień.

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Grupa posiada wszystkie instrumenty finansowe oparte na EURIBOR i WIBOR, które to są nadal kwotowane. EURIBOR i WIBOR są zgodne z rozporządzeniem BMR (Benchmark Market Resolution). Szczegółowe informacje dotyczące pasywów opartych na zmiennych stopach procentowych zawarte są w notce 19. Wymienione wyżej zmiany nie miały wpływu na kwoty wykazane w poprzednich okresach i nie należy się spodziewać ich istotnego wpływu na bieżący okres lub przyszłe okresy.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują

Opublikowano szereg nowych standardów rachunkowości i interpretacji, które nie są obowiązkowe dla okresów sprawozdawczych kończących się 31 grudnia 2021 r. i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę.

W ocenie Grupy te standardy nie będą mieć istotnego wpływu na Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych bądź na przewidywalne przyszłe transakcje.

Dokonane osądy i szacunki

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

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

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. W istotnych kwestiach Zarząd dokonując szacunków opiera się na opiniach i wycenach sporządzonych przez niezależnych ekspertów.

Istotne obszary niepewności odnośnie dokonywanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w punkcie 3 „Nieruchomości Inwestycyjne” Not objaśniających.

Pozostałe obszary, w ramach których dokonano szacunków w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym to: aktywo i zobowiązanie z tytułu leasingu (PWUG) oraz pozostałe rezerwy.



4. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWŚCI

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przez wszystkie jednostki należące do Grupy.

Podstawy konsolidacji

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

Jednostki zależne

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola ma miejsce w przypadku, gdy Jednostka Dominująca z tytułu swojego zaangażowania podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad jednostką zależną. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień sprawozdawczy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji. Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania kontroli nad spółką aż do momentu jej wygaśnięcia. W celu ustalenia statusu każdej jednostki, której dane finansowe mogą podlegać konsolidacji, Grupa analizuje zachowanie kontroli nad jednostką, zgodnie z zasadami opisanymi powyżej, na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę, o ile kontrola taka nie ma charakteru tymczasowego.

Jednostki stowarzyszone

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



Korekty konsolidacyjne

Przy sporządzaniu Skonsolidowanego sprawozdania finansowego łączy się sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej i jednostek zależnych, poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zapewnienia prezentacji w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacji finansowych na temat Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonywane jest wyłączenie wartości księgowej inwestycji Jednostki Dominującej w każdej z jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi Jednostki Dominującej. Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Niezrealizowane zyski wynikające z transakcji z jednostkami stowarzyszonymi są wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego proporcjonalnie do wysokości udziału Grupy w tych jednostkach. Niezrealizowane straty są wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego na tej samej zasadzie co niezrealizowane zyski, ale wyłącznie w przypadku, gdy nie występują przesłanki wskazujące na utratę wartości.

Transakcje z udziałami niekontrolującymi

Jednostka Dominująca rozpoznaje bezpośrednio w kapitale własnym właścicieli Jednostki Dominującej każde podwyższenie (obniżenie) udziału, tak długo jak Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką zależną. Odpowiednio, jakiejkolwiek zwiększenia (zmniejszenia) dotyczące późniejszego nabycia instrumentów kapitałowych od, bądź sprzedaży instrumentów kapitałowych do udziałowców niekontrolujących, są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym właścicieli Jednostki Dominującej.

Wartości niematerialne

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

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

Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Posiadane przez Grupę grunty, które nie są wykorzystywane lub przeznaczone do wykorzystania na potrzeby Grupy, nie są amortyzowane, pozostałe środki trwałe amortyzuje się metodą liniową w okresie ich szacowanego okresu użytkowania, który jest okresowo weryfikowany. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

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

Późniejsze nakłady na środki trwałe uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje, jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że w związku z nakładami nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

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

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnice pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty.

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

Wartość początkową nieruchomości inwestycyjnej, której składnikiem jest budynek lub budowle wytworzone we własnym zakresie ustala się zgodnie z zasadami MSR 16 z uwzględnieniem późniejszych nakładów.

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

- bezpośrednie koszty budowlane, koszty projektowe oraz wszelkie inne koszty poniesione w celu przeprowadzenia procesu budowlanego, zgodnie z zamierzeniami Zarządu jednostki,
- podatek od nieruchomości w trakcie trwania procesu inwestycyjnego,
- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym, koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczące procesu inwestycyjnego,

- koszty finansowania zewnętrznego, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, w stopniu, w jakim są uznawane za korektę kosztów odsetek, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składników aktywów wymagających dłuższego okresu, aby mogły być zdane do użytkowania lub odsprzedaży są aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, która podlega aktywowaniu, ustala się zgodnie z MSR 23,

- późniejsze nakłady, które zwiększają wartość całego budynku 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 sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

Po początkowym ujęciu, nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego, nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień raportowy. Wartość godziwa to cena, którą by otrzymano za sprzedaż składnika aktywów lub by zapłacono za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między niepowiązаныmi uczestnikami rynku na dzień wyceny. Wartość godziwa odzwierciedla, w szczególności wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów najmu oraz racjonalne i uzasadnione założenia co do rynkowej oceny przychodów z czynszów z przyszłych umów najmu, jak również wiarygodnie oszacowane wpływy pieniężne dotyczące nieruchomości. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku finansowym w tym okresie, w którym powstały.

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

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

1. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni pieniężnych – stosowana 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 jest aktualizowana nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego.

Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku, w którym dokonano wyceny. Grupa prezentuje te skutki w osobnej pozycji części operacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

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

Leasing

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

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

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

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

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

Prezentacja:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej: aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów jako nieruchomości inwestycyjne

zobowiązanie leasingowe oddzielnie od innych zobowiązań, a także w podziale na część długo- i krótkoterminową

sprawozdanie z zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów – odsetki z tytułu leasingu prezentowane są jako koszty odsetek

Instrumenty finansowe

Ujmowanie i początkowa wycena

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

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

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

Zaprzestanie ujmowania

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

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

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

Aktywa finansowe - klasyfikacja

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

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

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

- jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy; oraz

- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

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

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz



- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

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

Aktywa finansowe: wycena po początkowym ujęciu oraz zyski i straty

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

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

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

Zobowiązania finansowe – klasyfikacja

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

Zobowiązania finansowe: wycena po początkowym ujęciu oraz zyski i straty

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

ujmowane w wyniku finansowym. Zysk lub strata w wyniku zaprzestania ujęcia składnika zobowiązań jest również ujmowana w wyniku finansowym.

Utrata wartości instrumentów finansowych oraz składników aktywów z tytułu umów

Grupa ujmuje odpisy na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do:

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

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

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

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

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

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

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

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

Wycena oczekiwanych strat kredytowych

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

Składnik aktywów finansowych dotknięty utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe

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

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

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

Odpis dla aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejsza bilansową wartość brutto składnika aktywów. W odniesieniu do instrumentów dłużnych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, odpis obciąża wynik finansowy i jest ujmowany w innych całkowitych dochodach.

Odpis aktualizujący

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów zaliczane są środki pieniężne w kasie, w banku, środki pieniężne w drodze, a także lokaty bankowe i inne papiery wartościowe oraz odsetki

od aktywów finansowych, które są płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia.

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

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

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Spółki Grupy stają się stroną wiążącej umowy. Grupa korzysta z instrumentów pochodnych w celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmianami kursów walut oraz stóp procentowych. Wbudowane instrumenty pochodne są wydzielane z umowy zasadniczej i wykazywane oddzielnie, jeśli cechy ekonomiczne i ryzyka umowy zasadniczej i wbudowanego instrumentu pochodnego nie są blisko powiązane, oddzielny instrument o tych samych warunkach, co wbudowany instrument pochodny odpowiadałby definicji instrumentu pochodnego i hybrydowy (łączny) instrument nie jest wyceniany według wartości godziwej przez wynik finansowy. Pochodne instrumenty finansowe są ujmowane początkowo w wartości godziwej. Koszty transakcji są ujmowane w momencie poniesienia w zysku lub stracie bieżącego okresu. Po początkowym ujęciu, Spółka wycenia pochodne instrumenty finansowe w wartości godziwej, zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej ujmuje się w przychodach lub kosztach finansowych.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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



jako zmniejszenie wartości księgowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

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

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym lub w pozostałych całkowitych dochodach, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się odpowiednio w kapitale własnym i pozostałych całkowitych dochodach.

Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

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

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

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

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

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

Kapitały własne

Kapitałem zakładowym Grupy jest kapitał zakładowy Jednostki Dominującej. Kapitał podstawowy wykazuje się w wartości nominalnej akcji wyemitowanych zgodnie ze statutem i zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Rezerwy

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

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo Grupy, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

Przychody

Ujęcie przychodu przez Grupę odwzorowuje przekazanie towarów lub usług do kontrahenta w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, jakie Grupa spodziewa się otrzymać, w zamian za te towary lub usługi. Grupa rozpoznaje przychód z uwzględnieniem pięciostopniowego modelu określonego w MSSF 15.

Wynagrodzenie obejmuje kwotę równą cenie transakcyjnej (z wyłączeniem szacowanych wartości zmiennego wynagrodzenia), przypisanej do tego zobowiązania do wykonania świadczenia.

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując metodę wartości odzyskiwalnej / najbardziej prawdopodobnej.

Grupa zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

Podczas oceny tego, czy istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego, Grupa uwzględnia zarówno prawdopodobieństwo, jak i wysokość wyksięgowania przychodów.

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w wyniku finansowym metodą liniową przez okres trwania umowy. Specjalne oferty promocyjne,



stanowiące dodatkową zachętę do zawarcia umowy leasingowej są ujmowane łącznie z przychodami z tytułu najmu.

Koszty wykonywania umowy

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

a) koszty te są bezpośrednio powiązane z umową lub z przewidywaną umową, którą Grupa może wyraźnie zidentyfikować;

b) koszty te prowadzą do wytworzenia lub ulepszenia zasobów Grupy, które będą wykorzystywane do spełnienia (lub do dalszego spełnienia) zobowiązań do wykonania świadczenia w przyszłości;

oraz

c) Grupa spodziewa się, że koszty te odzyska.

Koszty finansowe

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

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

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:

<i>Waluta:</i>	<i>31 grudnia 2021 r.</i>	<i>31 grudnia 2020 r.</i>
EUR	4,5994	4,6148
USD	4,0600	3,7584

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu pożyczek i kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych.



5. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

W skład Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. na dzień 31 grudnia 2021 roku wchodziły jednostka dominująca tj. DL Invest Group PM S.A. oraz jej spółki zależne konsolidowane metodą pełną. Wykaz jednostek zależnych wraz ze strukturą udziałową zawarto w tabeli poniżej:

Nazwa	Siedziba	Przedmiot działalności	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki
APISS Invest Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group II Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group III Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group IV Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group V Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group VI Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group VII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group VIII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group IX Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group X Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XI Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XIV Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XVI Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XVII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XVIII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XIX Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XX Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXI Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXIII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXIV Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXV Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXVI Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXVII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXVIII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXIX Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	50%	50%
DL Invest Group XXXI Sp. z o.o. **	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXXII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	50%	50%
DL Invest Group XXXIII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXXIV Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXXV Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXXVI Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXXVII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXXVIII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XXXIX Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XL Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%

Nazwa	Siedziba	Przedmiot działalności	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki
DL Invest Group XLI Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XLII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XLIII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group EBRD Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XLV Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XLVI Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XLVII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XLVIII Sp. z o.o. w organizacji	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group XLIX Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group L Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group LI Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group LII Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group LIII Sp. z o.o. - w organizacji	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group LIV Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group LV Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group Probatas Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	50%	50%
Immobile Invest Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
Global Invest IV Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
Psary Invest II Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
Psary Invest III Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
Psary Invest IV Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
Psary Invest V Sp. z o.o.	Katowice	Zakup, sprzedaż wynajem nieruchomości	100%	100%
DL Invest Group Energy Sp. z o.o.	Katowice	Wytwarzanie i obrót energią elektryczną	100%	100%
M projekt Sp. z o.o.	Katowice	Kupno i sprzedaż nieruchomości	100%	100%

Zmiany w Grupie Kapitałowej w bieżącym okresie:

W dniu 1 kwietnia 2021r. na podstawie Aktów Notarialnych zostały utworzone spółki:

- DL Invest Group XLVI Sp. z o.o.
- DL Invest Group XLVII Sp. z o.o.
- DL Invest Group XLVIII Sp. z o.o.
- DL Invest Group XLIX Sp. z o.o.
- DL Invest Group L Sp. z o.o.
- DL Invest Group LI Sp. z o.o.
- DL Invest Group LII Sp. z o.o.
- DL Invest Group LIII Sp. z o.o.
- DL Invest Group LIV Sp. z o.o.
- DL Invest Group LV Sp. z o.o.

Udziały w powyższych, nowoutworzonych spółkach w całości objął DL Invest Group PM S.A. (każdorazowo 100 udziałów o wartości nominalnej 5.000 zł).

W dniu 14 października 2021 r. na podstawie Aktu Notarialnego została utworzona Spółka DL Invest Group Energy Sp. z o.o. Udziały w Spółce w całości objął DL Invest Group PM S.A. (100 udziałów o wartości nominalnej 5.000 zł).

**W dniu 17 sierpnia 2021 r. na podstawie Umowy Sprzedaży Udziałów, udziały w Spółce DL Invest Group XXXI Sp. z o.o. zostały zbyte poza Grupę. Dane jednostki podlegają konsolidacji w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres w którym Spółka była kontrolowana. W okresie w którym jednostka była kontrolowana, osiągnęła przychody ze sprzedaży w kwocie 4.933.845,37 zł i zysk netto w kwocie 200.424,87 zł. Dalsze szczegóły transakcji opisano w Nocie Objasniającej nr 14.



NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1
WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2021 r.	Wytworzone we własnym zakresie	Na dzień 31.12.2020 r.	Wytworzone we własnym zakresie
Pozostałe wartości niematerialne	124	-	117	-
Wartość bilansowa netto	124	-	117	-
Wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-	-	-
Zaliczki na wartości niematerialne	-	-	-	-
Wartości niematerialne ogółem	124	-	117	-

NOTA 1B
ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

31.12.2021 r.	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	117	117
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	88	88
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	205	205
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	55	55
Amortyzacja za okres	26	26
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	81	81
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	124	124

31.12.2020 r.	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	155	155
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	18	18
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	173	173
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	55	55
Amortyzacja za okres	1	1
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	56	56
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	117	117

Na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2021 r. nie istniały przesłanki objęcia wartości niematerialnych odpisami aktualizującymi.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej
DL Invest Group PM S.A. sporządzone na dzień
i za okres kończący się 31 grudnia 2021 r.
(w tysiącach złotych o ile nie wskazano inaczej)

NOTA 2
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE NA DZIEŃ (W TYS. ZŁ.)

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2021 r.	Na dzień 31.12.2020 r.
Grunty	-	-
Budynki i budowle	329	365
Maszyny i urządzenia	142	274
Środki transportu	754	945
Pozostałe środki trwałe	117	151
Wartość bilansowa netto	1 342	1 735
Rzeczowe aktywa trwałe w toku wytwarzania	463	159
Zaliczki na środki trwałe	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	1 806	1 895

NOTA 2B
TABELA RUCHÓW RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

31.12.2021 r.	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	508	386	1 486	324	2 704
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia, w tym	-	-	11	121	8	140
zwiększenie z tytułu nabycia prawa do użytkowania aktywów (MSSF 16)	-	-	-	121	-	121
Zmniejszenia z tytułu zbycia / likwidacji	-	-	-	(18)	-	(18)
Reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	508	397	1 589	332	2 826
Skumulowane umorzenie oraz utrata wartości na początek okresu	-	143	222	541	173	1 165
Amortyzacja za okres, w tym	-	37	33	312	42	423
z tytułu nabycia prawa do użytkowania aktywów MSSF 16	-	-	-	310	-	-
Zbycie	-	-	-	(18)	-	(18)
Skumulowane umorzenie oraz utrata wartości na koniec okresu	-	180	255	835	214	1 571
Wartość netto środków trwałych na 31 grudnia 2021 r.	-	328	142	754	118	1 342

31.12.2020 r.	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na 1 stycznia 2020 r.	178	508	328	1 191	399	2 604
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia, w tym	-	-	-	-	221	221
zwiększenie z tytułu nabycia prawa do użytkowania aktywów (MSSF 16)	-	-	65	400	-	465
Zmniejszenia z tytułu zbycia / likwidacji	(178)	-	(7)	(105)	-	(290)
Reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	(296)	(296)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	508	386	1 486	324	2 704
Skumulowane umorzenie oraz utrata wartości na początek okresu	-	73	246	349	148	816
Amortyzacja za okres, w tym	-	70	12	269	74	425
z tytułu nabycia prawa do użytkowania aktywów MSSF 16	-	-	-	260	-	-
Zbycie	-	-	-	(76)	-	(76)
Skumulowane umorzenie oraz utrata wartości na koniec okresu	-	143	258	542	169	1 165
Wartość netto środków trwałych na 31 grudnia 2020 r.	-	365	273	942	155	1 735



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej
DL Invest Group PM S.A. sporządzone na dzień
i za okres kończący się 31 grudnia 2021 r.
(w tysiącach złotych o ile nie wskazano inaczej)

Na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2021 r. nie istniały przesłanki objęcia środków trwałych odpisami aktualizującymi z tytułu utraty wartości.



NOTA 2C

ŚRODKI TRWAŁE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2021 r.	Na dzień 31.12.2020 r.
Środki trwałe bilansowe		
a) własne	590	795
b) prawo do użytkowania aktywów	752	940
Środki trwałe bilansowe razem	1 342	1 735

Prawa do użytkowania aktywów dotyczy posiadanych przez Grupę praw do użytkowania samochodów osobowych, które wykorzystywane są do działalności własnej.

NOTA 3 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

	Wartość
Wartość na 1 stycznia 2020 r.	988 664
Nabycie nieruchomości	35 775
Zwiększenia z aktywowanych kosztów finansowania budowy	1 347
Zwiększenia wynikające z pozostałych aktywowanych nakładów	177 076
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia	(48 660)
MSSF 16 - kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	9 562
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej	129 885
Wartość na 31 grudnia 2020 r.	1 293 648
Nabycie nieruchomości	37 648
Zwiększenia z aktywowanych kosztów finansowania budowy	3 430
Zwiększenia wynikające z pozostałych aktywowanych nakładów	190 516
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia	(51 504)
Kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	3 606
Amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntów	(104)
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej	187 423
Wartość na 31 grudnia 2021 r.	1 664 663

W zaprezentowanej kwocie wartości nieruchomości inwestycyjnych została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntów w kwocie na 31 grudnia 2021 r. 21.235 tys. zł (na 31 grudnia 2020 r.: 17.733 tys. zł).

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. 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.

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd jednostki dominującej przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2020 r. oraz na 31 grudnia 2021 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych niezależni, zewnętrzni rzeczoznawcy przyjęli liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej.

Poniżej zaprezentowano kluczowe założenia niemożliwe do zaobserwowania przyjęte do wyceny oraz ich relacje z wartością godziwą:

Typ nieruchomości	Łączna wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2021 r.	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Produkcyjno - logistyczno - magazynowe	700 732	stopa kapitalizacji miesięczna stawka czynszu za 1 m.kw	5,5% - 6,8% 12,7 - 19 PLN	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
Handlowe	262 220	stopa kapitalizacji miesięczna stawka czynszu za 1 m.kw	6,5% - 7,5% 38 - 70 PLN	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
Biurowa typu mixed - use	463 617	stopa kapitalizacji miesięczna stawka czynszu za 1 m.kw	6,8% - 7,9% 40 - 70 PLN	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
Grunty	225 088	Cena za 1 mkw	150 - 903 PLN	Im wyższa cena za 1 m.kw, tym wyższa wartość godziwa
Łącznie	1 651 657			

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 godziwa nieruchomości inwestycyjnych w podziale na metody wyceny przedstawia się następująco:

Metoda wyceny	Łączna wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2021 r.	Łączna wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2020 r.
Dochodowa	1 069 829	687 710
Porównawcza	225 088	206 938
Mieszana	348 511	381 268
	1 643 428	1 275 916

NOTA 4

AKTYWA FINANSOWE WYCENIONE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2021 r.	Na dzień 31.12.2020 r.
udzielone pożyczki	18 884	14 009
naliczone odsetki	2 396	2 118
Aktywa finansowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu - razem	21 280	16 127

	Na dzień 31.12.2021 r.	Na dzień 31.12.2020 r.
Aktywa finansowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu w jednostkach powiązanych	21 137	15 997
Aktywa finansowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu w jednostkach niepowiązanych	143	130
	21 280	16 127

NOTA 5

POZOSTAŁE AKTYWA (KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE)

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2021 r.	Na dzień 31.12.2020 r.
Długoterminowe		
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 488	3 873
Krótkoterminowe		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 108	711
Pozostałe aktywa razem	4 596	4 584

NOTA 6
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2021 r.	Na dzień 31.12.2020 r.
Od pozostałych jednostek	45 730	41 718
z tytułu dostaw i usług	15 505	14 483
do 12 miesięcy	15 505	14 483
powyżej 12 miesięcy	-	-
z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych oraz innych świadczeń	24 684	23 868
inne	4 516	1 494
Zaliczki wpłacone na dostawy	973	1 873
dochodzone na drodze sądowej	52	-
odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	(9 567)	(6 545)
Należności krótkoterminowe netto, razem	45 730	41 718
odpisy aktualizujące wartość należności razem	(9 567)	(6 545)
Należności krótkoterminowe brutto, razem	55 297	48 263

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2021 r.	Na dzień 31.12.2020 r.
Stan na początek okresu	6 545	4 454
Odpisy aktualizujące dokonane w okresie sprawozdawczym	3 282	2 372
Odpisy aktualizujące wykorzystane i odwrócone w okresie sprawozdawczym (-)	(260)	(281)
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	9 567	6 545

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

Założenia przyjmowane przez Zarząd do oceny strat kredytowych i podejście przyjęte do tworzenia odpisów aktualizujących wartość należności opisano w nocie 19 Dodatkowych Informacji i Objasnień.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej
DL Invest Group PM S.A. sporządzone na dzień
i za okres kończący się 31 grudnia 2021 r.
(w tysiącach złotych o ile nie wskazano inaczej)

NOTA 7
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2021 r.	Na dzień 31.12.2020 r.
Środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym	62 342	58 561
Razem	62 342	58 561
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	11 147	12 407

NOTA 8
KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2020 r.	Na dzień 31.12.2019 r.
Liczba akcji	2 000 000	2 000 000
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	50	50
Kapitał podstawowy	100 000 000	100 000 000

NOTA 9
KAPITAŁ PODSTAWOWY – 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	





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej
DL Invest Group PM S.A. sporządzone na dzień
i za okres kończący się 31 grudnia 2021 r.
(w tysiącach złotych o ile nie wskazano inaczej)

NOTA 9B

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów	Rodzaj
DL INVEST GROUP S.A.	1 191 314	59,6%	2 382 628	74,5%	akcje imienne
DL INVEST GROUP S.A.	808 686	40,4%	815 907	25,5%	akcje na okaziciela
	2 000 000	100,0%	3 198 535	100,0%	

Wg. stanu na 31 grudnia 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 r. wszystkie akcje na okaziciela były w posiadaniu Spółki DL Invest Group S.A.

NOTA 9C

AKCJE WŁASNE

Grupa Kapitałowa nie posiada akcji własnych (bezpośrednio lub pośrednio). Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie nabywały ani nie zbywały w okresie sprawozdawczym akcji własnych.

NOTA 9D

KAPITAŁY UDZIAŁOWCÓW NIEKONTROLUJĄCYCH

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

31 grudnia 2021 r.

	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	DL Invest Group XXXII Sp. z o.o.	Pozostałe indywidualnie nieistotne podmioty	RAZEM
Procentowy udział w kapitale własnym udziałowców niesprawujących kontroli	50,00%	50,0%		
Aktywa	62 774	10 039		
Zobowiązania	44 569	5 033		
Aktywa netto	18 205	5 006		
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	9 103	2 503	(32)	11 574
Przychody ze sprzedaży				
(Strata)/zysk netto	(6 259)	5 118		
Inne całkowite dochody	-	-		
Zyski lub straty i inne całkowite dochody ogółem	(6 259)	5 118		
(Strata)/zysk netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli	(3 129)	2 559	(12)	(582)



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej
DL Invest Group PM S.A. sporządzone na dzień
i za okres kończący się 31 grudnia 2021 r.
(w tysiącach złotych o ile nie wskazano inaczej)

31 grudnia 2020 r.

	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	DL Invest Group XXXII Sp. z o.o.	Pozostałe indywidualnie nieistotne podmioty	RAZEM
Procentowy udział w kapitale własnym udziałowców	50,0%	50,0%		
Aktywa	37 159	3 551		
Zobowiązania	12 695	3 664		
Aktywa netto	24 465	(112)		
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	12 232	-56	(12)	12 165
Przychody ze sprzedaży	1	-		
Zysk netto	24 494	(117)		
Inne całkowite dochody	-	-		
Zyski lub straty i inne całkowite dochody ogółem	24 494	(117)		
Zysk netto przypadający na udziałowców	12 247	(58)	(7)	12 182



NOTA 10
AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	143 390	107 716	(143 390)	(107 716)
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 891	1 807	-	-	2 891	1 807
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	26	608	685	(608)	(659)
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych	2 641	1 754	-	-	2 641	1 754
Aktywa finansowe wyceniane metodą amortyzowanego kosztu	-	-	3 513	2 119	(3 513)	(2 119)
Straty podatkowe do rozliczenia w przyszłości	430	337	-	-	430	337
Rezerwy	77	77	-	-	77	77
Pozostałe	229	142	365	272	(136)	(130)
Aktywa / rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 268	4 143	147 876	110 792	(141 608)	(106 649)
Kompensata						
Aktywa / rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	6 268	4 143	147 876	110 792		

Aktywa z tytułu podatku odroczonego zostały rozpoznane w odniesieniu do wszystkich różnic przejściowych, nie zidentyfikowano utraty wartości aktywa z tytułu podatku odroczonego. Wszystkie zmiany różnic przejściowych zostały ujęte w sprawozdaniu z zysków lub strat, nie ujmowano zmian różnic przejściowych w innych całkowitych dochodach.

NOTA 11
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE
Krótkoterminowe

	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	79 894	42 163
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń	7 895	10 241
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	390	340
Pozostałe zobowiązania (w tym kaucje od najemców)	6 159	7 702
	94 337	60 446

Długoterminowe

Zaliczki na zakup dóbr i usług	4 073	3 756
--------------------------------	-------	-------

NOTA 12
KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE
Zobowiązania długoterminowe

Długoterminowa część kredytów i pożyczek zabezpieczonych na majątku Grupy

Zobowiązania z tytułu leasingu rozpoznane zgodnie z MSSF 16

Pozostałe zobowiązania finansowe

Instrumenty pochodne wyceniane do wartości godziwej

Długoterminowa część obligacji

31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
597 678	333 121
19 758	16 160
528	0
1 009	5 490
21 225	54 987
640 199	409 758

Zobowiązania krótkoterminowe

Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek zabezpieczonych na majątku Grupy

Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu (MSSF 16)

Instrumenty pochodne wyceniane do wartości godziwej

Krótkoterminowa część obligacji

Pozostałe zobowiązania finansowe

84 218	215 502
929	801
142	1 782
52 159	9 488
222	1 777
137 671	229 350

Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych i instrumentów pochodnych od jednostek powiązanych

Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych i instrumentów pochodnych od jednostek niepowiązanych

31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
30 429	21 638
747 440	617 471
777 869	639 108

Zarówno na 31 grudnia 2021 r., jak i 31 grudnia 2020 r. Grupa Kapitałowa posiadała zobowiązania z tytułu kredytów budowlanych zaciągniętych na budowę nieruchomości komercyjnych (na 31 grudnia 2021 r.: 26.613 zł; na 31 grudnia 2020 r. 167.619 tys. zł), wskazane umowy o kredyt budowlany zawierane przez Grupę Kapitałową zawierają opcję konwersji kredytu budowlanego na długoterminowy kredyt inwestycyjny.

Zgodnie z zapisami MSR 1, jednostka klasyfikuje zobowiązanie jako krótkoterminowe, kiedy nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia daty wymagalności zobowiązania, co najmniej o okres dwunastu miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego. Możliwość konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny zawiera warunki do spełnienia.

Na dzień sporządzenia niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Zarząd potwierdza, że historycznie wszystkie kredyty budowlane Grupy, w tym kredyty budowlane zawarte na 31 grudnia 2020 r. były konwertowane na długoterminowe kredyty inwestycyjne, nie istnieją fakty ani przesłanki, które mogłyby wskazywać, że kredyty budowlane zawarte na 31.12.2021 r. nie będą skonwertowane, a zatem faktycznie po przeprowadzeniu konwersji, oczekuje się, że kredyty wymagalne będą w długim terminie a ich spłata dostosowana do przepływów generowanych z umów najmu.

ZESTAWIENIE KREDYTÓW, POŻYCZEK

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r.	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2020 r. (tytuł)	W tym część krótkoterminowa	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
JP CEPE S.A.	Apis Invest	PLN	1 917	0	1 917	0	2028	N/D	Polityka długoterminowa z przeznaczeniem na z finansowanie bieżącej działalności	stała
	DL Invest Group sp. z o.o.	PLN	1 314	0	1 283	0	2028	N/D	Polityka długoterminowa z przeznaczeniem na z finansowanie bieżącej działalności	stała
	DL Invest Group sp. z o.o.	PLN	1 263	0	1 180	0	2028	N/D	Polityka długoterminowa z przeznaczeniem na z finansowanie bieżącej działalności	stała
	DL Invest Group V sp. z o.o.	PLN	2 357	0	2 292	0	2028	N/D	Polityka długoterminowa z przeznaczeniem na z finansowanie bieżącej działalności	stała
	DL Invest Group XI sp. z o.o.	PLN	1 188	0	1 149	0	2028	N/D	Polityka długoterminowa z przeznaczeniem na z finansowanie bieżącej działalności	stała
	Immobile Invest sp. z o.o.	PLN	8 181	0	7 977	0	2028	N/D	Polityka długoterminowa z przeznaczeniem na z finansowanie bieżącej działalności	stała
MAXIMUM Sp. z o.o. INWESTUM Sp. K.A.	DL Invest Group XXX sp. z o.o.	PLN	11 744	0	3 442	0	2030	N/D	Polityka długoterminowa z przeznaczeniem na z finansowanie bieżącej działalności	stała
MAXIMUM Sp. z o.o. INWESTUM Sp. K.A.	DL Invest Group XXXI sp. z o.o.	PLN	2 465	0	2 398	0	2030	N/D	Polityka długoterminowa z przeznaczeniem na z finansowanie bieżącej działalności	stała
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group sp. z o.o.	PLN	9 961	798	10 672	718	2024	hipoteka umowna pełnomocnictwa do dysponowania środkami zgromadzonymi na wszystkich rachunkach bankowych kredytobiorcy prowadzonych przez Bank - od wskazanie o poddaniu się egzekucji blokady i środków na Rachunku rezerwy na Obrotową Długą dostawę rejestrowego i finansowego na udziałach spółki poręczona według prawa zwykłego udziałowca przez DL V	N/D	zmienna - WIBOR + marża

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2020 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group III sp. z o.o.	PLN	8 061	619	8 678	619	2023	-hipoteka umowna wraz z cecią praw z polisy przelew na rzecz Banku wierzycielności -zastaw rejestrowy na udziałach -dysponowanie kontami bankowymi kredytobiorcy -zastaw rejestrowy na wszystkich kontach -odwiedzenie 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 - WIBOR + marża
Mbank HIPOTECZNY S.A.	Apis Invest	PLN	7 688	416	8 138	381	2029	-hipoteka umowna -przelew na rzecz Banku wierzycielności -zastaw rejestrowy na udziałach -dysponowanie kontami bankowymi kredytobiorcy -zastaw rejestrowy na wszystkich kontach -odwiedzenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 21 000 000 PLN -rezerwa obciążenia 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 APUS CENTER POINT w Katowicach.	zmienna - WIBOR + marża
Silesia Bank SA	DL Invest Group IV sp. z o.o.	PLN	11 085	768	11 627	750	2034	-hipoteka umowna -dysponowanie kontami bankowymi kredytobiorcy -odwiedzenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu udzielonego przez Pekao Bank Hipoteczny	zmienna - WIBOR + marża
PEKAO S.A.	DL Invest Group VI sp. z o.o.	PLN	17 539	17 539	18 252	763	2022	-hipoteka umowna -przelew na rzecz Banku wierzycielności -zastaw rejestrowy na udziałach -dysponowanie kontami bankowymi kredytobiorcy -zastaw rejestrowy na wszystkich kontach -odwiedzenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z przeznaczeniem na budowę obiektu Galeria Ciepłochowa	ustatyniona transakcją IRS
PEKAO S.A.	DL Invest Group XI sp. z o.o.	PLN	0	0	16 367	400	2022	-hipoteka umowna -zastaw rejestrowy na udziałach -zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych -dysponowanie kontami bankowymi kredytobiorcy -blokada rachunków bankowych oprócz bieżącego -odwiedzenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z przeznaczeniem na budowę obiektu Galeria Knurów	ustatyniona transakcją IRS
BNP Paribas	DL Invest Group XI sp. z o.o.	PLN	18 760	1 032	0	0	2026	-hipoteka umowna -zastaw rejestrowy na udziałach -zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych -dysponowanie kontami bankowymi kredytobiorcy -blokada rachunków bankowych oprócz bieżącego -odwiedzenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z częściowym przeznaczeniem na refinansowanie kredytu PEKAO S.A. obiektu Galeria Knurów	ustatyniona transakcją IRS

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2020 r.	W tym część krótkoterminowa	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
PEKAO S.A.	DL Invest Group XX sp. z o.o.	Euro	25 484	1 903	27 473	1 903	2028	-hipoteka umowna -zastaw rejestrowy na udziałach -zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych -dysponowanie kontami bankowymi kredytobiorcy -blokada rachunków bankowych oprócz bieżącego -gwarancja korporacyjna w przypadku przekroczenia kosztów projektu w kwocie 3 300 000 PLN	Kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na spłatę zobowiązań kredytobiorcy z tytułu kredytu budowlanego oraz części kapitału własnego.	ustatyniona transakcją IRS
BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO S.A.	DL Invest Group XII sp. z o.o.	PLN	9 472	429	9 476	36	2032	-hipoteka umowna -zastaw rejestrowy na udziałach -przelew na rzecz Banku wierzycielności -dysponowanie kontami bankowymi kredytobiorcy -rezerwa obciążenia długu w wysokości 3 rat kapitałowo-odsetkowych -odwiedzenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji do kwoty 16 500 000 PLN	Kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu budowlanego oraz części wkładu własnego.	ustatyniona transakcją IRS
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group V sp. z o.o.	PLN	14 104	14 104	14 955	850	2022	-hipoteka umowna -wekła in blanco wystawione przez klienta wraz z deklaracją weklową -potwierdzonej cesji wierzycielności	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowanie obiektu Galeria Manhattan	zmienna - WIBOR + marża
Mbank HIPOTECZNY S.A.	DL Invest Group XVI sp. z o.o.	PLN	14 497	696	14 737	89	2027	-hipoteka umowna -rezerwa obciążenia długu -przelew wierzycielności z tytułu wszystkich umów najmu dotyczących powierzchni w Bldynku -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 wierzycielności kredytobiorcy z tytułu umowy z Generalnym Wykonawcą -pełnomocnictwo dla Banku do dysponowania kontami -odwiedzenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty stanowiącej 150% kredytu	Kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowanie i finansowanie projektu Shopping Park Zawiercie	ustatyniona transakcją IRS
PEKAO S.A.	DL Invest Group IX sp. z o.o.	PLN	0	0	15 473	559	2024	-zastaw finansowy rejestrowy na 100% udziałów -przelew wierzycielności umów najmu -hipoteka umowna -zastaw rejestrowy i finansowy na każdym z rachunków: rach. Bieżący, CAPEX, DISA, czynszu oraz kaucji -podporządkowane pożyczki -wsparcie projektu przez sponsora -wsparcie projektu przez DL Invest VI -odwiedzenie o poddaniu się egzekucji	refinansowanie kredytu budowlanego w dacie konwersji	ustatyniona transakcją IRS

Nazwa jednostki za wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31 12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkotermini- owa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31 12-2020r.	W tym część krótkotermini- owa	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopy %
BNP Paribas	DL Invest Group IX sp. z o.o.	PLN	17 280	1 018	0	0	2027	-zastaw finansowy i rejestrowy na 100% udziałów -prelew wierzytelności z umów najmu -hipoteka umowna w wysokości 100% kredytu -zastaw rejestrowy i finansowe na każdym z rachunków: rach. Bieżący, CAPEX, DIARA, czynszu oraz kaucji -podporządkowanie pożyczki -odwładzenie o poddaniu się egzekucji	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z częściowym przeznaczeniem na refinansowanie kredytu PRACJA S.A. obiektu Galeria Knurow	ustywiona transakcją IRS
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group XIV sp. z o.o.	PLN	16 409	1 404	17 551	1 404	2024	-hipoteka umowna -cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu pełnomocnictwa do dysponowania środkami zgromadzonymi na wzrostach obcych i przysiężnych rachunków bankowych -odwładzenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji -blokada środków na rachunkach w całości obsługi długu -zastaw rejestrowy na 100 udziałach -poręczenie udzielonego przez DL Varas DL Invest Group	kredyt na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego przez ING Banki na refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych.	zmienna - WIBOR + marta
BNP Paribas	DL Invest Group XIX sp. z o.o.	PLN	11 528	702	12 200	1 119	2027	- pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi -hipoteka umowna -odwładzenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji -zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach	Kredyt inwestycyjny pozyskany na finansowanie działalności Shopping Center w Wybliku	ustywiona transakcją IRS
BOŚ Bank	DL Invest Group XXI sp. z o.o.	PLN	0	0	60 836	60 836	2021	-hipoteka umowna -pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy -cesja wierzytelności obcych i przysiężnych tytułów umów najmu, oraz umowy zawartej z Generalnym wykonawcą -zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce -kredytobiorcy -odwładzenie o poddaniu się egzekucji w kwocie 200% kwoty kredytu	finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu handlowo-biurowo-usługowego.	ustywiona transakcją IRS
BNP PARIBAS	DL Invest Group XXI sp. z o.o.	Euro	75 803	2 933	0	0	2026	-hipoteka umowna -pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy -cesja wierzytelności obcych i przysiężnych tytułów umów najmu, oraz umowy wykonawcy -zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce -kredytobiorcy -odwładzenie o poddaniu się egzekucji w kwocie 200% kwoty kredytu	Kredyt na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego przez BOŚ Banki na refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych.	ustywiona transakcją IRS
Mbank HIPOTECZNY S.A.	Psary-Invest II sp. z o.o. CI	Euro	0	0	20 381	1 509	2024	-hipoteka umowna -Odwładzenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych -Umowa cesji Praw -Umowa Gwarancji -Umowa Podporządkowana -Umowa zastawów	refinansowanie kredytu budowlanego w dacie konwersji. W 2021 r. kredyt został spłacony a nowe finansowanie pozyskano z ING Bank Śląski S.A.	ustywiona transakcją IRS

Nazwa jednostki za wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31 12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkotermini- owa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31 12-2020r.	W tym część krótkotermini- owa	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopy %
Mbank S.A.	Psary-Invest II sp. z o.o. CZ	PLN	0	0	30 234	1 284	2024	-hipoteka umowna -Odwładzenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych -Umowa cesji Praw -Umowa Gwarancji -Umowa Podporządkowana -Umowa zastawów	W styczniu 2020 r. kredyt budowlany został skonwertowany na długoterminowy kredyt inwestycyjny. W 2021 r. kredyt został spłacony a nowe finansowanie pozyskano z ING Bank Śląski S.A.	ustywiona transakcją IRS
Mbank S.A.	Psary-Invest II sp. z o.o. CI	PLN	0	0	40 990	40 990	2024	-hipoteka umowna -Odwładzenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych -Umowa cesji Praw -Umowa Gwarancji -Umowa Podporządkowana -Umowa zastawów	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu magazynowego. W 2021 r. kredyt został spłacony a nowe finansowanie pozyskano z ING Bank Śląski S.A.	ustywiona transakcją IRS
ING Bank Śląski S.A.	Psary-Invest II sp. z o.o.	Euro	138 551	4 204	0	0	2026	-hipoteka umowna -Odwładzenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych -Umowa cesji Praw -Umowa Gwarancji -Umowa Podporządkowana -Umowa zastawów	Kredyt na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego przez mBanki na refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych.	ustywiona transakcją IRS
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group PM	PLN	5 061	5 061	21 974	17 006	2022	1. Gwarancja udzielona przez BIK na podstawie Umowy portfelowej (lini gwarancji) Funduszu Gwarancji Płynnościowych 2. Odwładzenie o poddanie się egzekucji Klienta, dotyczącego obowiązku zapłaty sumy pieniężnej 3. Hipoteka umowna 4. Prelew wierzytelności przysiężnych Klientowi i tytułu umów handlowych zawartych pomiędzy Klientem a DL IG XXIII, XXII, XXXII, I, XXX.	kredyt zaciągnięty w celu finansowania bieżącej działalności spółki	zmienna - WIBOR + marta
BNP Paribas	DL Invest Group XXII	Euro	29 170	1 656	28 773	28 773	2026	-hipoteka umowna -Odwładzenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych -Umowa cesji Praw -Umowa Gwarancji -Umowa Podporządkowana -Umowa zastawów	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu magazynowego. Kredyt skonwertowany w okresie na długoterminowy kredyt inwestycyjny, wyrażony po konwersji w Euro	ustywiona transakcją IRS
Alion Bank	DL Invest Group PM	Euro	54 145	11 885	32 721	5 727	2027	-hipoteka umowna -Odwładzenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych -Umowa cesji Praw -Umowa Gwarancji -Umowa Podporządkowana -Umowa zastawów	kredyt zaciągnięty w celu finansowania bieżącej działalności spółki	zmienna Euribor + marta

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2020 r.	W tym część krótkoterminowa	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Silesia Bank SA	DL Invest Group PM	PLN	2 364	2 365	3 475	1 112	2022	- weksel in blanco wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy w bankach Silesia oraz ING Bank Śląski - hipoteka umowna	Kredyt obrotowy związany z finansowaniem bieżącej działalności. Po dniu bilansowym kredyt Grupa odnowiła finansowanie w Silesia Banku do kwoty 5.250 tys. zł	zmienna - WIBOR + marża
BOŚ Bank	DL Invest Group XXXI Sp. z o.o.	Euro	0	0	20 781	1 966	2026	- hipoteka umowna łączna - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy - zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Kredytobiorcy - cesja wierzytelności obecnych i przyszłych z tytułu umów najmu, oraz umowy zawartej i zawieranej w wykonaniu - odwołanie o poddanie się egzekucji w kwocie 200% kwoty kredytu	zakup oraz rekomercjalizacja obiektu w połączeniu z modernizacją nieruchomości stanowiącej Centrum Handlowe Łąki w Zgorzelcu Plaza. Kredyt splotowy w całości po sprzedaży udziałów w Spółce DL Invest Group XXXI Sp. z o.o.	użytych transakcją IRS
BOŚ Bank	DL Invest Group XXVIII Sp. z o.o.	PLN	24 569	1 526	26 363	1 585	2034	- pełnomocnictwo na pobieranie środków z konta bankowego - hipoteka umowna - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy - przelew praw z umowy ubezpieczenia zawartej z towarzystwem Ubezpieczeniowym na kwotę nie wyższą niż 120% kredytu - zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach - odwołanie Kredytobiorcy o poddanie się egzekucji	- spłata zobowiązań Kredytobiorcy wynikających z kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w ING Bank Śląski	użytych transakcją IRS
MBANK S.A.	DL INVEST GROUP XXXII SP. Z O.O.	Euro	17 314	726	16 909	17 029	2028	- hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości poddawane Odkładaniu o Ustanowieniu Hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z umowy kredytu - zastawy rejestrowe na wszelkich udziałach w kapitale zakładowym, które zostały ustanowione zgodnie z postanowieniami Umowy Zarządu na Udziałach - wpłacone zastawy rejestrowe na prawach z umowy rachunków bankowych, ustanowione na podstawie umowy zastawu na rachunkach - odwołanie o poddanie się egzekucji	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu magazynowego Dąbrowie Górniczej. Kredyt skomercyjowany w okresie na długoterminowy kredyt inwestycyjny, wyrażony po konwersji w Euro	użytych transakcją IRS
PPR	DL Invest Group PM	PLN	3 500	875	3 500	875	2023	n/d	Subwencja finansowa starczy PPR	stała
Warsaw Equity Management	DL Invest Group PM	PLN	7 594	7 594	14 465	7 235	2022	- poręczenie osobiste Pana Dominika Leszczyńskiego - hipoteka łączna umowna z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia stanowiącej równowartość 150% Kapitału pożyczki - odwołanie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji	N/d	stała

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2020 r.	W tym część krótkoterminowa	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
BNP PARIBAS	DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	Euro	22 202	1 232	19 963	19 963	2026	- hipoteka umowna - Odwołanie o poddanie się egzekucji - Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu magazynowego w Belsku Białym. Kredyt skomercyjowany w okresie na długoterminowy kredyt inwestycyjny, wyrażony po konwersji w Euro	użytych transakcją IRS
European Bank for reconstruction and development	DL Invest Group EBRD Sp. z o.o.	Euro	62 779	0	0	0	2024	- hipoteka umowna - Odwołanie o poddanie się egzekucji - Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Gwarancja Sponsora (Jednostka Dominująca) w zakresie wsparcia w przypadku przekroczenia budżetu kosztów budowy oraz w przypadku trudności z obsługą finansowania	Finansowanie budowy wieżowców 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 XXVII Sp. z o.o.	PLN / EUR	2 031	176	0	0	2022 / 2026	- hipoteka umowna - Odwołanie o poddanie się egzekucji - Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu handlowego w Knurowie. Kredyt po ukończeniu projektu będzie skomercyjowany na 5-letni kredyt inwestycyjny, wyrażony po konwersji w Euro	po konwersji na kredyt inwestycyjny zastanie użytych transakcją IRS
Santander Bank	DL Invest Group XXXIII Sp. z o.o.	PLN / EUR	24 522	2 558	0	0	2022 / 2026	- hipoteka umowna - Odwołanie o poddanie się egzekucji - Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu biurowego w Katowicach (DL Tower). Kredyt po ukończeniu projektu będzie skomercyjowany na 5-letni kredyt inwestycyjny, wyrażony po konwersji w Euro	po konwersji na kredyt inwestycyjny zastanie użytych transakcją IRS
Razem			681 896	84 218	548 623	213 502				

ZESTAWIENIE OBLIGACJI

EMISJA	Kwota Emisji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (w tys. PLN)	W tym część krótkoterminowa (w tys. PLN)	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2020 r. (w tys. PLN)	W tym część krótkoterminowa (w tys. PLN)	Termin wykupu	Stopa %	Zabezpieczenie
WEOB	51 000	PLN	31 344	31 344	30 397	388	2022	Stała	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Obligacje są zabezpieczone poprzez poręczenia udzielone z osobą przez każdego z Poręczycieli Obligacje na dzień 31.12.2020 były zabezpieczone poprzez ustanowienie Hipoteki na nieruchomościach. W 2021 r. nastąpiło zwolnienie wszystkich wcześniej ustanowionych Hipotek spod zabezpieczenia.
WEOC	3 000	EUR	14 160	14 160	14 207	1 367	2022	Stała	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEOD	7 300	PLN	5 796	5 796	5 631	0	2022	Wibor + marża	Hipoteka na Nieruchomościach Cesje - przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń
WEOE	3 000	EUR	7 073	648	14 241	7 733	2023	Stała	Cesja pożyczek udzielonych poza Grupę Cesja pożyczki udzielonej przez DL Invest Group PM S.A. do jednostki zależnej.
WEOF	15 000	PLN	15 012	211	0	0	2024	Wibor + marża	Hipoteka na Nieruchomościach Cesje - przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń
			73 384	52 159	64 475	9 488			

NOTA 13
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Segment / Spółka SPV prowadząca działalność operacyjną	Moment w którym Spółka zwykle spełnia swoje zobowiązanie	Istotne terminy i warunki płatności	Charakter dóbr lub usług	Zobowiązanie do przyjęcia zwrotów, dokonania zwrotów wynagrodzenia i inne podobne zobowiązania	Rodzaje gwarancji i powiązanych zobowiązań	Cena stała / zmienna	Kraj pochodzenia
Biurowy	W miarę upływu czasu, tj. w miarę wykonywania usługi, w okresie w którym usługa jest świadczona do dnia sprawozdawczego.	Przychody z najmu rozpoznawane są z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie umownym. Terminy płatności kształtują się między 14 a 30 dni	Usługa najmu powierzchni komercyjnej, usługa zarządzania nieruchomością, refaktury mediów	Brak	Brak	Cena stała, okresy wakacji i upustów czynszowych rozliczane zgodnie z MSSF15	Polska
Logistyczny	W miarę upływu czasu, tj. w miarę wykonywania usługi, w okresie w którym usługa jest świadczona do dnia sprawozdawczego.	Przychody z najmu rozpoznawane są z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie umownym. Terminy płatności kształtują się między 14 a 30 dni	Usługa najmu powierzchni komercyjnej, usługa zarządzania nieruchomością, refaktury mediów	Brak	Brak	Cena stała, okresy wakacji i upustów czynszowych rozliczane zgodnie z MSSF15	Polska
Handlowy	W miarę upływu czasu, tj. w miarę wykonywania usługi, w okresie w którym usługa jest świadczona do dnia sprawozdawczego.	Przychody z najmu rozpoznawane są z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie umownym. Terminy płatności kształtują się między 14 a 30 dni	Usługa najmu powierzchni komercyjnej, usługa zarządzania nieruchomością, refaktury mediów	Brak	Brak	Cena stała, okresy wakacji i upustów czynszowych rozliczane zgodnie z MSSF15	Polska

Przychody ze sprzedaży w podziale na główne tytuły oraz segmenty w których zostały wygenerowane przedstawiają się następująco:



SPÓŁKA	SEGMENT	Przychody ze sprzedaży				Razem
		Usługi najmu	Usługi zarządzania nieruchomościami (service charge)	Media	Pozostała sprzedaż	
DL INVEST GROUP PM S.A.	HOLDING	0	0	0	621	621
APISS INVEST SP. Z O.O.	BIURA	1 289	216	192	0	1 697
PSARY INVEST II SP. Z O.O.	LOGISTYKA	12 589	4 208	3 573	74	20 444
DL INVEST GROUP SP. Z O.O.	HANDEL	1 874	232	390	17	2 513
DL INVEST GROUP III SP. Z O.O.	HANDEL	1 976	152	658	8	2 794
DL INVEST GROUP IV SP. Z O.O.	HANDEL	1 492	129	495	3	2 119
DL INVEST GROUP V SP. Z O.O.	HANDEL	2 296	123	692	9	3 120
DL INVEST GROUP VI SP. Z O.O.	BIURA	3 892	538	813	190	5 433
DL INVEST GROUP IX SP. Z O.O.	HANDEL	2 573	188	612	13	3 386
DL INVEST GROUP XI SP. Z O.O.	HANDEL	3 123	250	869	0	4 242
DL INVEST GROUP XII SP. Z O.O.	HANDEL	1 053	53	247	0	1 353
DL INVEST GROUP XIV SP. Z O.O.	BIURA	2 622	316	561	65	3 564
DL INVEST GROUP XVI SP. Z O.O.	HANDEL	2 389	124	496	9	3 017
DL INVEST GROUP XVII SP. Z O.O.	HANDEL	200	0	103	0	303
DL INVEST GROUP XVIII SP. Z O.O.	HANDEL	255	3	88	1	347
DL INVEST GROUP XIX SP. Z O.O.	HANDEL	1 895	161	449	0	2 505
DL INVEST GROUP XX SP. Z O.O.	LOGISTYKA	4 499	0	0	0	4 499
DL INVEST GROUP XXI SP. Z O.O.	BIURA	7 046	1 280	1 032	511	9 870
DL INVEST GROUP XXII SP. Z O.O.	LOGISTYKA	2 915	0	0	1	2 916
DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	LOGISTYKA	1 454	753	18	0	2 225
DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	LOGISTYKA	1 477	908	0	0	2 385
DL INVEST GROUP XXVIII SP. Z O.O.	BIURA	3 643	781	751	152	5 327
DL INVEST GROUP XXXI SP. Z O.O.	HANDEL	3 416	859	645	13	4 934
POZOSTAŁE SPÓŁKI		0	0	0	31	31
		63 967	11 274	12 684	1 719	89 644
	HANDEL	22 541	2 274	5 744	73	30 632
	BIURA	18 492	3 132	3 349	919	25 891
	LOGISTYKA	22 934	5 869	3 591	75	32 469
	POZOSTAŁE	0	0	0	652	652
		63 967	11 274	12 684	1 719	89 644



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej
DL Invest Group PM S.A. sporządzone na dzień
i za okres kończący się 31 grudnia 2021 r.
(w tysiącach złotych o ile nie wskazano inaczej)

NOTA 14
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021	Za okres 01.01.2020 - 31.12.2020
Pozostałe koszty operacyjne	18 791	13 206
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	9 151	9 297
Inne	9 640	3 909
Pozostałe przychody operacyjne netto	18 791	13 206

Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych wygenerowany został na zbyciu galerii handlowej w Zgorzelcu (formalnie sprzedaż udziałów DL Invest Group XXXI Sp. z o.o.). Zaprezentowany wynik jest różnicą między faktyczną, transakcyjną ceną sprzedaży a wartością nieruchomości inwestycyjnej na dzień zbycia (wartość na 31 grudnia 2020 r. wraz z nakładami poniesionymi na jej modernizację w 2021 r.).

NOTA 15
POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021	Za okres 01.01.2020 - 31.12.2020
Inne	15 536	5 402
Razem	15 536	5 402

Z uwagi na nieistotność kwot w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2020 r., odpis na oczekiwane straty kredytowe nie jest wydzielany w odrębnej pozycji w sprawozdaniu z zysków i strat i innych całkowitych dochodów. Odpis aktualizujący wartość należności został zaprezentowany w notcie nr 7B.

NOTA 16
PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021	Za okres 01.01.2020 - 31.12.2020
PRZYCHODY FINANSOWE (W TYS. ZŁ.)		
Odsetki	208	510
Razem	208	510

Wynik wyceny i odwrócenia wyceny instrumentów finansowych zaprezentowany został per saldo wynikowo w kosztach finansowych.

NOTA 17
KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021	Za okres 01.01.2020 - 31.12.2020
Koszty finansowe		
Odsetki	21 949	16 848
Wynik wyceny instrumentów finansowych	2 009	13 819
Razem	23 959	30 667

NOTA 18
PODATEK DOCHODOWY

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	5 274	6 685
	5 274	6 685
Podatek odroczony		
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	34 539	20 052
Ujęcie strat podatkowych do wykorzystania w przyszłych okresach	430	337
	34 969	20 389
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z zysków lub strat	40 243	27 074

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

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020 - 31.12.2020
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem	100,0%	220 686	100,0%	141 906
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową*	(19,0%)	(41 930)	(19,0%)	(26 962)
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(0,5%)	(1 043)	(0,5%)	(742)
Pozostałe	1,2%	2 730	0,4%	630
	18,2%	40 243	(19,1%)	(27 074)

*Część Spółek Grupy Kapitałowej klasyfikowana jest jako mały podatnik podatku dochodowego od osób prawnych i opodatkowana jest stawką preferencyjną 9%, stąd efektywna stopa opodatkowania



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej
DL Invest Group PM S.A. sporządzone na dzień
i za okres kończący się 31 grudnia 2021 r.
(w tysiącach złotych o ile nie wskazano inaczej)

w Grupie Kapitałowej kształtuje się na poziomie niższym niż obowiązująca normalna stawka podatkowa.





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej
 DL Invest Group PM S.A. sporządzone na dzień
 i za okres kończący się 31 grudnia 2021 r.
 (w tysiącach złotych o ile nie wskazano inaczej)

NOTA 19
INSTRUMENTY FINANSOWE

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe
 Na dzień 31.12.2021 r.

	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez całkowite dochody	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Razem
a) Aktywa trwałe				
Pozostałe inwestycje (bez udziałów)	21 280	-	-	21 280
b) Aktywa obrotowe				
Należności (poza zaliczkami i należnościami z tyt. podatków)	20 073	-	-	20 073
Instrumenty pochodne wycenione do wartości godziwej	-	-	4 480	4 480
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	66 850	-	-	66 850
Razem	108 203	-	4 480	112 683

Na dzień 31.12.2020 r.

	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez całkowite dochody	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Razem
a) Aktywa trwałe				
Pozostałe inwestycje (bez udziałów)	16 127	-	-	16 127
b) Aktywa obrotowe				
Należności (poza zaliczkami i należnościami z tyt. podatku)	15 977	-	-	15 977
Instrumenty pochodne wycenione do wartości godziwej	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	58 950	-	-	58 950
Razem	91 054	-	-	91 054



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej
DL Invest Group PM S.A. sporządzone na dzień
i za okres kończący się 31 grudnia 2021 r.
(w tysiącach złotych o ile nie wskazano inaczej)

Zobowiązania finansowe
Na dzień 31.12.2021 r.

a) Zobowiązania długoterminowe

Kredyty, pożyczki i obligacje
Instrumenty pochodne
Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe

b) Zobowiązania krótkoterminowe

Kredyty, pożyczki i obligacje
Instrumenty pochodne
Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (z wyjątkiem zobowiązań publicznoprawnych)

Razem

Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Razem
618 903	-	618 903
-	1 009	1 009
20 286	-	20 286
136 377	-	136 377
-	142	142
1 151	-	1 151
86 443	-	86 443
863 161	1 151	864 312

Na dzień 31.12.2020 r.

a) Zobowiązania długoterminowe

Kredyty, pożyczki i obligacje
Instrumenty pochodne
Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe

b) Zobowiązania krótkoterminowe

Kredyty, pożyczki i obligacje
Instrumenty pochodne
Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (z wyjątkiem zobowiązań publicznoprawnych)

Razem

Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Razem
388 108	-	388 108
-	5 490	5 490
16 160	-	16 160
224 991	-	224 991
-	1 782	1 782
2 578	-	2 578
50 205	-	50 205
682 042	7 272	689 313

Wartość godziwa

Grupa nie posiada instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej za wyjątkiem pochodnych instrumentów dotyczących zabezpieczenia stopy procentowej oraz kursów walutowych, które zostały zawarte dla części kredytów budowlanych i inwestycyjnych.

Poniżej przedstawiono szczegóły dotyczące wartości godziwych instrumentów finansowych, dla których jest możliwe ich oszacowanie:

- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty - wartość księgowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na szybką zapadalność tych instrumentów.
- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania - wartość księgowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na ich krótkoterminowy charakter.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej
DL Invest Group PM S.A. sporządzone na dzień
i za okres kończący się 31 grudnia 2021 r.
(w tysiącach złotych o ile nie wskazano inaczej)

- Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych, za wyjątkiem instrumentów o stałej stopie oprocentowania - wartość księgowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na zmienny charakter ich oprocentowania.
- Pożyczki udzielone oraz pożyczki otrzymane o stałej stopie oprocentowania - wartość księgowa wyżej wymienionych instrumentów nie jest istotnie różna do ich wartości godziwej z uwagi na rynkowy poziom ich oprocentowania.

Z uwagi na szereg założeń nieobserwowalnych przyjmowanych do wyceny, Instrumenty pochodne wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikowane są do 3 kategorii wyceny do wartości godziwej.

Działalność prowadzona przez Grupę naraża ją na wiele różnych rodzajów ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (obejmujące ryzyko zmiany kursów walut, ryzyko zmiany stóp procentowych oraz ryzyko cenowe), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ogólny program Grupy dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Grupy.

Ekspozycja na ryzyko walutowe

Narażenie Grupy na zmiany kursów walutowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności (przychody wyrażone w walucie EUR) oraz z dokonywania transakcji sprzedaży lub zakupu oraz transakcji przepływów finansowych z tytułu spłat kredytów w walutach dostosowanych do generowanych przychodów, tj. czasem innych niż jej waluta funkcjonalna. Grupa stara się ograniczać to ryzyko stosując naturalny hedging, tj. zapewnienie pokrycia waluty, w której osiągnęte są przychody z walutą, w której dokonywane są wydatki lub poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

Ekspozycja Grupy na ryzyko walutowe przedstawiała się następująco:





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej
 DL Invest Group PM S.A. sporządzone na dzień
 i za okres kończący się 31 grudnia 2021 r.
 (w tysiącach złotych o ile nie wskazano inaczej)

Na dzień 31.12.2021

Środki pieniężne
 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
 Kredyty, pożyczki i obligacje
 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz
Ekspozycja na ryzyko kursowe dotyczące sald w walutach obcych

W walucie EUR	W innych walutach obcych	Wartość po przeliczeniu na PLN
5 574	-	25 638
96	-	442
(84 141)	-	(386 998)
(212)	-	(975)
(78 683)	-	(361 894)

Na dzień 31.12.2020

Środki pieniężne
 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
 Kredyty, pożyczki i obligacje
 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz
Ekspozycja na ryzyko kursowe dotyczące sald w walutach obcych

W walucie EUR	W innych walutach	Wartość po przeliczeniu na PLN
5 787		26 706
289		1 334
(34 334)		(158 445)
(17)		(78)
(28 258)	-	(130 483)

* do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 31 grudnia 2021 równy 4,5994 oraz powiększony o 15% tj. 4,8294

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

Oslabienie/umocnienie waluty funkcjonalnej o 15% względem pozostałych walut obcych spowodowałoby spadek/wzrost kapitałów własnych oraz wyniku finansowego o wartości zaprezentowane poniżej. Analiza została przeprowadzona przy założeniu, że wszystkie pozostałe czynniki, a w szczególności stopy procentowe, pozostają na niezmiennym poziomie.

	Zysk/ (strata)	
	Spadek kursu	Wzrost kursu
31.12.2021	(54 284)	54 284
31.12.2020	(19 641)	19 641
	-	-

* do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy na 31 grudnia 2021 równy 4,5994 (na 31 grudnia 2020 r.: 4,6148) oraz powiększony o 15% tj. na 31 grudnia 2021 równy 5,2895 (na 31 grudnia 2020 r.: 5,3070)



*Profil podatności (ekspozycji) Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych***Instrumenty o stałej stopie procentowej**Aktywa finansowe
Zobowiązania finansowe

31.12.2021	31.12.2020
88 130	75 078
490 240	44 246
578 370	119 324

Instrumenty o zmiennej stopie procentowejAktywa finansowe
Zobowiązania finansowe

31.12.2021	31.12.2020
-	-
287 629	589 477
287 629	589 477

Zobowiązania finansowe, których ekspozycja na ryzyko zmiany stóp procentowych została w zasadniczej części (przynajmniej 70%) zabezpieczona transakcjami pochodnymi (IRS, CAP) zostały w powyższej tabeli zaprezentowane jak instrumenty finansowe o stałej stopie procentowej.

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

Grupa nie posiada istotnych oprocentowanych aktywów finansowych, dlatego też przychody Grupy oraz przepływy pieniężne z działalności operacyjnej są w dużej mierze niezależne od zmian rynkowych stóp procentowych. Grupa jest bardziej narażona na ryzyko stóp procentowych od strony otrzymanych pożyczek, kredytów i obligacji. Pożyczki otrzymane o zmiennej stopie procentowej wystawiają Grupę na ryzyko stóp procentowych od strony przepływów pieniężnych. Pożyczki otrzymane o stałej stopie procentowej lub zabezpieczone instrumentami pochodnymi wystawiają Grupę na ryzyko zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych.

Narażenie Grupy na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). Kredyty i pożyczki oraz papiery dłużne o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Grupa na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowy Grupy. W celu minimalizowania ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych, zawierane są transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, do których należą przede wszystkim kontrakty na zmianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz opcje (CAP). Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto oraz innych całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy 2021 oraz 12 miesięcy 2020 na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami):

	Zysk/ (strata)	
	Wzrost o 1,5%	Spadek o 1,5%
31.12.2021	(4 314)	4 314
31.12.2020	(8 842)	8 842

Ryzyko kredytowe

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

Instrumenty finansowe, które potencjalnie narażają Grupę na koncentrację ryzyka kredytowego obejmują w szczególności środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności handlowe i inne oraz aktywa finansowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu (udzielone pożyczki)

Grupa lokuje swoje środki pieniężne i ich ekwiwalenty w instytucjach finansowych posiadających wysoką ocenę kredytową.

Ryzyko kredytowe związane z należnościami jest ograniczone, ponieważ krąg odbiorców Grupy jest szeroki, a więc koncentracja ryzyka kredytowego nie jest znacząca. Grupa zarządza ryzykiem z tego tytułu poprzez zabezpieczenie płatności czynszowych w drodze gwarancji bankowych. W niektórych przypadkach najemcy wnoszą również kaucje.

Ryzyko kredytowe Grupy z tytułu udzielonych pożyczek dotyczy w większości należności od jednostek powiązanych, nie wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. W obecnej chwili nie ma przesłanek do wystąpienia braku możliwości spłaty przez jednostki powiązane zaciągniętych pożyczek.

Na dzień sprawozdawczy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość księgowa każdego aktywa finansowego przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

	31.12.2021	31.12.2020
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20 073	15 977
Pozostałe inwestycje (bez udziałów)	21 280	16 127
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (z wyłączeniem środków pieniężnych w kasie)	66 850	58 950
	108 203	91 054

Ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe jest zależna od indywidualnego profilu każdego klienta. Zarząd jednostki dominującej ustanowił politykę kredytową w ramach której każdy nowy klient jest analizowany indywidualnie pod kątem wiarygodności kredytowej, zanim zostaną zaproponowane standardowe warunki płatności i realizacji usług.

Dla każdego klienta ustanawiane są zabezpieczenia ściągальności należności (kaucje lub gwarancje bankowe), które Grupa regularnie weryfikuje. Grupa ogranicza ryzyko kredytowe dot. należności z tytułu dostaw i usług ustanawiając standardowy okres płatności na poziomie nie dłuższym niż 30 dni, który może być wydłużony jedynie po uzyskaniu zgody Zarządu jednostki dominującej.

Oczekiwana ocena strat kredytowych

Grupa szacuje oczekiwane straty kredytowe na podstawie różnych danych, które determinują ryzyko poniesienia straty kredytowej (w tym zewnętrzne ratingi, zaudytowanych sprawozdań finansowych, prognoz przepływów środków pieniężnych oraz dostępnych informacji prasowych o klientach) i

własnym doświadczeniu w ocenie ryzyka. Obejmuje ona również wyniki analizy wiekowania i struktury należności oraz historię relacji biznesowej z klientem. W oparciu o tę analizę, przy użyciu jakościowych oraz ilościowych czynników, które wskazują na ryzyko straty kredytowej, ustala się stopień ryzyka kredytowego.

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

- dla należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – odpis do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym;
- dla należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeśli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – odpis w pełnej wysokości należności;
- dla należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – odpis do wysokości należności niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem;
- dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;
- dla należności przeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne - według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty, uwzględniającej współczynnik niewypłacenia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy,
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty uwzględniającej współczynnik niewypłacenia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy,
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności nie jest znaczne - odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty z uwzględnieniem współczynnika niewypłacenia zobowiązania

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

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko wystąpienia braku możliwości spłaty przez Grupę jej zobowiązań finansowych w momencie ich wymagalności. Działania mające na celu ograniczenie przedmiotowego ryzyka obejmują właściwe zarządzanie płynnością finansową poprzez zapewnienie, na ile to możliwe, że Grupa będzie zawsze miała wystarczającą płynność, tak aby była w stanie spłacić

swoje zobowiązania w momencie, gdy staną się one wymagalne, zarówno w normalnych, jak i szczególnych warunkach, bez ponoszenia wysokich strat oraz narażania Grupy na utratę reputacji. W tym celu Grupa monitoruje przepływy pieniężne, utrzymuje linie kredytowe i zapewnia środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych, utrzymuje założone wskaźniki płynności. Standardowymi wskaźnikami finansowymi stosowanymi przez podmioty finansujące do oceny zadłużenia Grupy Kapitałowej są:

- wskaźnik LTV („Loan to Value”) – pokazujący proporcję zadłużenia netto (po pomniejszeniu o środki pieniężne) do wartości godziwej projektu inwestycyjnego, na realizację którego zadłużenie zostało zaciągnięte. Standardowo, zgodnie z podpisanymi umowami poziom LTV nie powinien przekraczać 60%-70%. Grupa spełnia te wskaźniki we wszystkich finansowaniach, a w ujęciu skonsolidowanym wskaźnik LTV kształtuje się na 31 grudnia 2021 r. na poziomie:

	31 grudnia 2021 r.
Zadłużenie finansowe netto	715 381
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych	1 672 893
Wskaźnik LTV	43%

- 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. Warunki te na wszystkich projektach Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2021 r. są spełnione. 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.

Analiza wymagalności zobowiązań finansowych (bez odsetek)

Na dzień 31.12.2021

w tysiącach złotych

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania z tytułu leasingu

Zobowiązania z tytułu obligacji

Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych (poza zobowiązaniami z tytułu leasingu i obligacji)

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (z wyjątkiem zobowiązań z tytułu podatków i ubezpieczeń)

Wartość księgowa	Do 1 roku	1-3 lat	3-5 lat	Powyżej 5 lat
21 437	1 151	2 529	1 858	15 899
73 384	52 159	21 226	-	-
681 896	84 247	158 686	325 741	113 224
86 443	82 370	4 073	-	-
863 161	219 927	186 513	327 599	129 123



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej
DL Invest Group PM S.A. sporządzone na dzień
i za okres kończący się 31 grudnia 2021 r.
(w tysiącach złotych o ile nie wskazano inaczej)

Na dzień 31.12.2020

w tysiącach złotych

Zobowiązania finansowe
Zobowiązania z tytułu leasingu
Zobowiązania z tytułu obligacji
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych (poza zobowiązaniami z tytułu leasingu i obligacji)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (z wyjątkiem zobowiązań z tytułu podatków i ubezpieczeń)

Wartość księgowa	Do 1 roku	1-3 lat	3-5 lat	Powyżej 5 lat
17 733	801	1 388	1 279	14 264
64 632	9 570	55 062	-	-
551 358	217 297	102 972	75 654	155 436
50 205	50 205	-	-	-
683 928	277 873	159 422	76 933	169 700

NOTA 20 ROZLICZENIA PODATKOWE

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Potencjalnie dotychczasowe rozliczenia podatkowe spółek Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa w pełni przestrzega wszelkich wymogów prawno-podatkowych, w efekcie nie ma istotnego ryzyka podatkowego i nie utworzono rezerwy na ryzyko podatkowe.

NOTA 21 ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Koszty świadczeń pracowniczych Grupy Kapitałowej przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021	Za okres 01.01.2020 - 31.12.2020
Wynagrodzenia	1 645	4 953
Koszty ubezpieczeń społecznych	913	884
Koszty szkoleń	4	9
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	79	108
Razem	2 642	5 954

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. Średnie zatrudnienie w 2020 r. kształtowało się na poziomie 58 osób (2020 r.: 91 osoby).

NOTA 23 ZDARZENIA WYSTĘPUJĄCE PO DACIE BILANSU

Dnia 24 lutego 2022 r. rozpoczęła się zbrojna agresja Rosji na Ukrainie. Konflikt na Ukrainie i związane z nim wydarzenia mają miejsce w czasie znacznej globalnej niestabilności gospodarczej, 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 w wyniku rosnącego popytu w związku z załagodzeniem pandemii Covid. Wąskie gardła w łańcuchu dostaw wynikające ze skutków pandemii, 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 i osłabienie tempa globalnego ożywienie po pandemii.

Ekonomiczne skutki konfliktu mogą obejmować:

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

Branża nieruchomości może być narażona w szczególności na:

- spadek aktywności najemców skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu,
- 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,
- pogorszenie sytuacji gospodarczej i niepewność na rynku nieruchomości wpływające na czasowe zawieszenie / wydłużenie rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych,
- 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 ponad 2,8 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. Żadne nieruchomości inwestycyjne Grupy

nie znajdują się na terytorium Ukrainy oraz Rosji. Grupa nie współpracuje i nie posiada finansowania od podmiotów objętych sankcjami. Prowadzone roboty budowlane zabezpieczone są finansowaniem zewnętrznym a koszty budowy ustalone na bazie podpisanych umów z podwykonawcami. Grupa na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność Grupy. 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 (szczegóły ujawnione w notce 12 Kredyty oraz indeksacja wszystkich stawek czynszowych najmu wynajmowanych nieruchomości o wskaźniki inflacji GUS lub HICP, w zależności od waluty generowanych przychodów z najmu. Dodatkowo, Grupa stosuje naturalny hedging poprzez finansowanie projektów w walucie, w której pobierane są czynsze za wynajem nieruchomości. Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu minimalizację negatywnego wpływu spowodowanego możliwym pogorszeniem koniunktury.

Zarząd Jednostki Dominującej, w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie odnotował zauważalnego wpływu wojny za wschodnią granicą Polski na działalność operacyjną Grupy, która jest prowadzona na rynku: polskim. Jednocześnie oszacowanie wpływu w dłuższym okresie jest na razie trudne.

NOTA 24 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH ZARZĄDU

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

Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021	Za okres 01.01.2020 - 31.12.2020
Zarząd Spółki	489	487
Rada Nadzorcza	-	-

1 stycznia 2016 roku Grupa udzieliła pożyczki Panu Dominikowi Leszczyńskiemu, Przewodniczącemu Rady Nadzorczej. Na 31 grudnia 2021 r. należność Grupy z tego tytułu wraz z naliczonymi odsetkami wynosiła 3.540 136,55 zł (31 grudnia 2020 r.: 3.540 136,55 zł). Pożyczka została udzielona na okres 4 lat z oprocentowaniem stałym. W dniu 18.02.2020 r. pożyczka została objęta przelewem wierzytelności w ramach zabezpieczenia obligacji seria E wyemitowanych przez Spółkę a jej okres wydłużony do zapadalności obligacji.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej
 DL Invest Group PM S.A. sporządzone na dzień
 i za okres kończący się 31 grudnia 2021 r.
 (w tysiącach złotych o ile nie wskazano inaczej)

NOTA 25
INFORMACJE O FIRMIE AUDYTORSKIEJ

Wyszczególnienie	Za okres	Za okres
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Badanie sprawozdań finansowych	115	96
Inne usługi atestacyjne	10	6

Podpisy osób upoważnionych do reprezentacji:

.....
 Wirginia Leszczyńska, Prezes Zarządu

.....
 Tomasz Brodzki, Wiceprezes Zarządu ds. Realizacji
 Inwestycji

Katowice, dnia 13 maja 2022 r.

Katowice, dnia 13 maja 2022 r.

.....
 Katarzyna Dorosz-Wosiek, Wiceprezes Zarządu
 ds. Prawnych

Katowice, dnia 13 maja 2022 r.

.....
 Błażej Stodółkiewicz, Dyrektor Finansowy
 Odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego
 sprawozdania finansowego

Katowice, dnia 13 maja 2022 r.

6.2. Sprawozdanie biegłego rewidenta do SSF za 2021 r.



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Rady Nadzorczej DL Invest Group PM S.A.

Nasza opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. („Grupa”), w której Jednostką dominującą jest DL Invest Group PM S.A. („Jednostka dominująca”) na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A., które zawiera:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 r.;
- oraz sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.:
- skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów;
 - skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym;
 - skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, oraz
 - informację dodatkową i noty objaśniające.

Podstawa opinii

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do postanowień ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowymi Standardami Niezależności) wydanym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., Silesia Business Park, ul. Chorzowska 146 40-101 Katowice, Polska; T: +48 (32) 604 0200, F: +48 (32) 604 0300, www.pwc.com

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, pod numerem KRS 0000750050, NIP 526-021-02-28. Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Polna 11.



Nasze podejście do badania

Podsumowanie

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy czy wystąpiły dowody na stronniczość Zarządu, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uważa za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”). Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.



Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy 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 można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej 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;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Radą Nadzorczą Jednostki dominującej odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.



Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Tomasz Reinfuss.

Tomasz
Reinfuss

Digitally signed
by Tomasz
Reinfuss
Date: 2022.05.13
18:13:48 +02'00'

Tomasz Reinfuss
Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90038

Katowice, 13 maja 2022 r.

VII. Załączniki

7.1. Definicje i objaśnienia skrótów

Następujące terminy i skróty używane w niniejszym Memorandum przypisane będą miały opisane poniżej znaczenie, przy czym terminy pisane w niniejszym Memorandum wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji:

Skrót	Znaczenie
Administrator Hipoteki, Admirator Zabezpieczeń	oznacza spółkę GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810 pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; oraz ii) Administratora Zabezpieczeń dla Cesji oraz innych zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
Agent Dokumentacyjny, Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji, Dom Maklerski, Michael / Ström	oznacza firmę inwestycyjną świadczącą usługę oferowania na rzecz Emitenta Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 100, 02-305 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 525-247-22-15, REGON: 142261319, o kapitale zakładowym w wysokości 1.296.470,57 zł;
Rynek ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 100 EUR
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
Dzień Ustalenia Praw	oznacza trzeci Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego

	podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w ust. 13.2 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;
Emisja	oznacza emisję publiczną Obligacji na podstawie Memorandum;
Emitent, Spółka lub DL Invest Group PM	oznacza spółkę pod firmą DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, posiadającą nr NIP 6252381542 oraz nr REGON 241020540, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 100 000 000,00 PLN
EUR lub euro	Jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej;
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
Formularz Zapisu	oznacza formularz zapisu Subskrybenta na Obligacje, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa, Grupa Emitenta, Grupa Kapitałowa Emitenta	oznacza Emitenta, Podmioty Zależne od Emitenta lub kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
KDPW lub Krajowy Depozyt	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
Klient Indywidualny	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny;
Klient Instytucjonalny	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
KNF lub Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego;
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.);
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
Kodeks karny	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1444 z późn. zm.);
Kodeks Spółek Handlowych	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);

Kwota Odsetek	oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszom od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
Memorandum Informacyjne	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
MSSF	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
Należność Główna	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
Obligacje lub Obligacje Serii I	oznacza obligacje Emitenta serii I
Obligatariusz	oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji
Oferta lub Oferta publiczna	oznacza ofertę publiczną Obligacji w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 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 2 500 000 euro.
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Emisji (nie wliczając tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (wliczając ten dzień), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji
Podmiot Zależny	oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
Podmiot Prowadzący Rachunek	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

Podstawa Wcześniejszego Wykupu	Oznacza zdarzenia określone w pkt. 14 Warunków Emisji
Prawo restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814);
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
Rachunek Obligacji	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> i <i>Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.);
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);
Rozporządzenie prospektowe	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
Subskrybent	oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 545 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 861 ze zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz.872 ze zm);
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych lub PDOFiz	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1426 z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1406 ze zm.)

Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 815 ze zm.)
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.);
Warunki Emisji	oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczoną w pkt. 7.4 niniejszego dokumentu;
Zabezpieczone Wierzytelności	oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji, zapłaty odsetek, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 47 Ustawy o Obligacjach;
Złoty, PLN, zł,	prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej;
Żądanie Wcześniejszego Wykupu	oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu;

7.2. Informacja aktualna z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 8

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 04.04.2023 godz. 13:03:39

Numer KRS: 0000434440

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	26.09.2012		
Ostatni wpis	Numer wpisu	39	Data dokonania wpisu
	Sygnatura aktu	RDF/384374/22/301	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

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

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 PSZCZYŃNIE, 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 PSZCZYŃNIE, 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 PSZCZYŃNIE, UL.PIASTOWSKA 11, - ZMIENIONO STATUT SPÓŁKI POPRZEC PRZYJĘCIE NOWEGO BRZMIENIA STATUTU.
4	17.10.2014 AKT NOTARIALNY A NUMER 5876/2014, NOTARIUSZ ALEKSANDRA SZAFRON-SEKTA, KANCELARIA NOTARIALNA W PSZCZYŃNIE, UL.PIASTOWSKA 11.ZMIENIONO STATUT SPÓŁKI POPRZEC 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, UCHYŁONO TREŚĆ STATUTU SPÓŁKI I PRZYJĘTO NOWĄ TREŚĆ 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 obligatoriusze 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 REJESTU SĄDOWEGO POD NUMEREM KRS: 0000312845, W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ DL PROJECT MANAGMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH, NA ZASADACH PRZEWIDZIANYCH W PLANIE PRZEKSZTAŁCENIA PRZYJĘTĄ 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 NADZWYŻAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW FENIX - INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W KATOWICACH W SPRAWIE PRZEKSZTAŁCENIA 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 jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		100 000 000,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego		-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji		2000000
4.Wartość nominalna akcji		50,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego		100 000 000,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego		-----
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, UPRIWILEJOWANYCH 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, UPRIWILEJOWANYCH CO DO GŁOSU, W TAKI SPOSÓB, ŻE NA JEDNĄ 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 UPRIWILEJOWANE
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 UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zmiennych

Brak wpisów

Rubryka 11

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

TAK

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
	85121314429
	4.Numer KRS
2	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

3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma
	BRODZKI
	2.Imiona
	TOMASZ JANUSZ
	3.Numer PESEL/REGON
	70080303715
	4.Numer KRS
4	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

5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma
	DOROSZ WOSIEK
	2.Imiona
	KATARZYNA ANNA
	3.Numer PESEL/REGON
	86121613808
	4.Numer KRS
6	5.Funkcja w organie reprezentującym
	WICEPREZES ZARZĄDU DO SPRAW PRAWNYCH
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w
	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona

czynnościach?	
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	83062020591
	2	1.Nazwisko	MICHNICKI
		2.Imiona	MARCIN MAREK
		3.Numer PESEL	75091907310
	3	1.Nazwisko	LESZCZYŃSKA
		2.Imiona	JADWIGA SABINA
		3.Numer PESEL	51102710500

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 OBROTCIE 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 INDEKS NIESKŁASYFIKOWANE
	6	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	7	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	8	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDEKS NIESKŁASYFIKOWANA, 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
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
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
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

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

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 lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 04.04.2023

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

7.3. Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian umowy spółki (statutu) Emitenta niezarejestrowanych przez sąd

„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,-----
 - ciepłych, 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 budowlanych, -----

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 niemieskalnych,-----

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 zarządzanie 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 100 000 000,00 zł (sto milionów złotych) i dzieli się na 2000000 (dwa miliony) 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 głosy 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.-----

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 zmianę

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 lub 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 3 (trzech) 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 przez 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 zwołań 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 Zarządu lub wnioskujący członek Rady Nadzorczej może zwołać je samodzielnie, podając datę, miejsce oraz proponowany porządek obrad. -----

§ 14.

1. Dla ważności uchwał 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 należyście zwołane posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbędzie się z braku quorum, 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 jakiegokolwiek 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.-----*

7.4. Warunki Emisji Obligacji

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszego Memorandum a Warunkami Emisji decydujące znaczenie ma treść Warunków Emisji.

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI
SERII I
EMITOWANYCH PRZEZ:
DL INVEST GROUP PM S.A.
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH**

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji serii I (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, posiadającą nr NIP 6252381542 oraz nr REGON 241020540, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 100 000 000,00 PLN (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę **GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska** z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Audytora**” oznacza każdy z poniższych podmiotów lub ich następców prawnych:
 - 1.4.1. Jones Lang LaSalle,
 - 1.4.2. CBRE,
 - 1.4.3. Cushman & Wakefield,
 - 1.4.4. Knight Frank,
 - 1.4.5. EY,
 - 1.4.6. Deloitte,
 - 1.4.7. KPMG,
 - 1.4.8. PwC,
 - 1.4.9. Projnorm,
 - 1.4.10. Emmerson Evaluation,
 - 1.4.11. Estim Consulting,
 - 1.4.12. Estim Consulting Nieruchomości,
 - 1.4.13. Grant Thornton,
 - 1.4.14. Mazars Polska,
 - 1.4.15. BDO,
 - 1.4.16. TPA Poland,
 - 1.4.17. Polska Grupa Audytorska.
 - 1.4.18. Eudeco.
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.7. „**Dzień Badania**” oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;

- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza trzeci Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. „**Emitent**” posiada znaczenie nadane w preambule do Warunków Emisji;
- 1.17. „**EUR**” lub „**euro**” oznacza jednostkę monetarną obowiązującą w Unii Europejskiej;
- 1.18. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.19. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza firmę inwestycyjną świadczącą na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
- 1.20. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta, Podmioty Zależne od Emitenta lub kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.22. „**Hipoteka**” oznacza hipotekę umowną, o której mowa w pkt 11.2 Warunków Emisji;
- 1.23. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.24. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1805 ze zm.);
- 1.25. „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1805 ze zm.);
- 1.26. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.);
- 1.27. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.28. „**Marża**” oznacza 5,50 % w skali roku;
- 1.29. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;

- 1.30. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.31. „**Nieruchomości**” oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3 i Nieruchomość 4, z zastrzeżeniem pkt. 11.3.10;
- 1.32. „**Nieruchomość 1**” nieruchomość niezabudowana położona w Teresinie-Gaju w powiecie sochaczewskim, województwie mazowieckim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL10/00053152/0 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym nr 138/70. Właścicielem Nieruchomości 1 jest DL Invest Group LV sp. z o.o. (KRS: 0000899878). Wartość Nieruchomości 1 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 6 lutego 2023 r. wynosi 21.120.000 PLN.
- 1.33. „**Nieruchomość 2**” nieruchomość zabudowana położona w Zawadzkiem, powiecie strzeleckim, województwie opolskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OP1S/00067016/0 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym nr 412/9. Właścicielem Nieruchomości 2 jest DL Invest Group XVII sp. z o.o. (KRS: 0000607910). Wartość Nieruchomości 2 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 23 stycznia 2023 r. wynosi 3.650.000 PLN.
- 1.34. „**Nieruchomość 3**” nieruchomość zabudowana położona w Kępnie, powiecie kępińskim, województwie wielkopolskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kępnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KZ1E/00059075/6 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym nr 643/3. Użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 3 jest DL Invest Group XVIII sp. z o.o. (KRS: 0000615527). Wartość Nieruchomości 3 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 23 stycznia 2023 r. wynosi 3.820.000 PLN.
- 1.35. „**Nieruchomość 4**” nieruchomość niezabudowana położoną w Sarnowie, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KA1B/00045003/1 obejmującą działki o numerach ewidencyjnych od nr 316/8 do nr 316/16. Właścicielem Nieruchomości 4 jest Immobile-Invest sp. z o.o. (KRS: 0000313860). Wartość Nieruchomości 4 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 23 stycznia 2023 r. wynosi 7.550.000 PLN.
- 1.36. „**Nieruchomość 5**” nieruchomość niezabudowana położoną w Siewierzu, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1Z/00046211/8 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 8327/1. Właścicielem Nieruchomości 5 jest DL Invest Group II sp. z o.o. (KRS: 0000340439). Wartość Nieruchomości 5 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 17 lutego 2023 r. wynosi 11.800.000 PLN.
- 1.37. „**Obligatariusz**” oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.38. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.39. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;

- 1.40. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.41. „**Podmiot Zależny**” oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
- 1.42. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie któregośkolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.43. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**” oznacza działalność gospodarczą polegającą na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, pozostałym pośrednictwie finansowym, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności holdingów finansowych;
- 1.44. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.);
- 1.45. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 ze zm.);
- 1.46. „**Program Emisji**” oznacza pierwszy program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzony za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 20,5 mln PLN (lub równowartości tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej serii), z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2023 r. Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu zabezpieczone będą równorzędnie;
- 1.47. „**Rachunek Emitenta**” oznacza rachunek bankowy Emitenta w EUR o numerze 42 1050 1230 1000 0024 4804 6918 prowadzony przez ING Bank Śląski Spółka Akcyjna;
- 1.48. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.49. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.50. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.51. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.52. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.53. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.54. „**Saldo Kapitału Pożyczek Otrzymanych**” oznacza saldo kapitału pożyczek otrzymanych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta od Pana Dominika Leszczyńskiego (PESEL 83062020591) lub podmiot kontrolowany przez Dominika Leszczyńskiego (z wyłączeniem podmiotów z Grupy Emitenta), wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu

- finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.
- 1.55. **„Saldo Kapitału Pożyczek Udzielonych”** oznacza saldo kapitału pożyczek udzielonych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta do Pana Dominika Leszczyńskiego (PESEL 83062020591) lub podmioty kontrolowane przez Dominika Leszczyńskiego (z wyłączeniem podmiotów z Grupy Emitenta), wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.
 - 1.56. **„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.
 - 1.57. **„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.
 - 1.58. **„Skorygowane Skonsolidowane Aktywa Netto”** oznacza sumę aktywów, pomniejszoną o:
 - środki pieniężne i ich ekwiwalenty; oraz
 - wartość firmy; oraz
 - Saldo Kapitału Pożyczek Udzielonych,
 wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.
 - 1.59. **„Skorygowane Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia), obliczane na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto dla danego Dnia Badania, pomniejszone o:
 - środki pieniężne i ich ekwiwalenty; oraz
 - Saldo Kapitału Pożyczek Otrzymanych
 wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.
 - 1.60. **„Sprawozdanie Finansowe”** oznacza niezbadane półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, oraz niezbadane półroczne oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;
 - 1.61. **„Stopa Bazowa”** ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.1 Warunków Emisji;
 - 1.62. **„Stopa Procentowa”** oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
 - 1.63. **„Strona Internetowa”** oznacza podstronę internetową Emitenta o adresie: <http://dlinvest.pl/relacje-inwestorskie> lub inną, która ją zastąpi;
 - 1.64. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;

- 1.65. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 z późn zm.);
- 1.66. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 z późn zm.);
- 1.67. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn zm.);
- 1.68. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn zm.);
- 1.69. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek Skorygowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Aktywów Netto obliczany na dany Dzień Badania, testowany w interwałach półrocznych;
- 1.70. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza zadłużenie z tytułu:
 - (a) środków wypłaconych w ramach pożyczki lub kredytu;
 - (b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);
 - (c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;
 - (d) umowy leasingu, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako zobowiązanie bilansowe, z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (i) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz dzierżawy nieruchomości, (ii) umów leasingu lub (iii) sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe;
 - (e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);
 - (f) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa);
 - (g) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczone:
 - (i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz
 - (ii) ma zostać zapłaconą ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;
 - (h) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;
 - (i) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiejkolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (f) powyżej;
- 1.71. „**Zabezpieczenie**” oznacza w szczególności ustanowione pod jakimkolwiek prawem właściwym: hipotekę, hipotekę przymusową, zastaw zwykły, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw skarbowy, przelew,

przewłaszczenie na zabezpieczenie, blokadę umowną lub inne zabezpieczenie zobowiązań jakiegokolwiek osoby lub jakiegokolwiek inną umowę lub porozumienie mające podobny skutek, w tym obciążenia prawami rzeczowymi lub zobowiązaniami umownymi lub innymi prawami ograniczającymi prawo właściciela lub posiadacza rzeczy lub prawa do korzystania, posiadania lub rozporządzania daną rzeczą lub prawem;

- 1.72. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.
- 2.3. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
 - 3.1.2. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 6 marca 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji,
 - 3.1.3. Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 7 marca 2023 roku w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i przeprowadzenie emisji obligacji,
 - 3.1.4. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 6 marca 2023 r. w sprawie uruchomienia programu,
 - 3.1.5. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 6 marca 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii I.
 - 3.1.6. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 4 kwietnia 2023 roku w przedmiocie zmiany uchwały nr 1 z dnia 6 marca 2023 w sprawie uruchomienia programu

4. SERIA OBLIGACJI

- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą „I”.

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na rozwój Grupy Emitenta.
- 5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji Firma Inwestycyjna przeleje na Rachunek Emitenta.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) euro.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) euro.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 2.500.000,00 (dwa miliony pięćset tysięcy) euro.

8. PRÓG EMISJI. WARUNEK PRZYDZIAŁU.

8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

9. TRYB EMISJI

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 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 2 500 000 euro;

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW.

10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA, ZAKRES I TERMINY USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

11.1. Na dzień wydania Obligacji (zapisanie Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

11.2. Na zasadach opisanych poniżej, zabezpieczenia opisane w pkt. 11.3 (Hipoteka) i pkt 11.4 (Cesja z Polis) będą zabezpieczały Obligacje oraz obligacje kolejnych serii wyemitowane w ramach Programu Emisji na warunkach równorzędnych do Obligacji, przy czym na Nieruchomościach ustanowiona może zostać hipoteka lub hipoteki z pierwszeństwem równorzędnym do Hipoteki, względnie możliwe jest dokonanie zmiany treści ustanowionej Hipoteki.

11.3. Zabezpieczeniem obligacji (w tym Obligacji) wyemitowanych w ramach Programu Emisji będzie hipoteka, która zostanie ustanowiona docelowo z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na Nieruchomościach na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty 30.750.00 (trzydzieści milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy) złotych („**Hipoteka**”), przy czym:

11.3.1. ostateczna forma i kwota Hipoteki uzależniona będzie od łącznej liczby wyemitowanych serii obligacji w ramach Programu Emisji, tj. w przypadku przydziału wyłącznie Obligacji Hipoteka zostanie ustanowiona jedynie na Nieruchomości 1, natomiast w przypadku przydziału kolejnej serii obligacji Hipoteka zostanie ustanowiona na Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4.

11.3.2. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości 1 zostanie złożone przed Dniem Emisji Obligacji, natomiast w przypadku przydziału kolejnej serii obligacji w ramach Programu Emisji oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 złożone zostanie przed dniem ich przydziału i obejmować będzie również zabezpieczenie Obligacji. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu

teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1192);

- 11.3.3. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipotecznyłoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości 1, natomiast w przypadku przydziału kolejnej serii obligacji w ramach Programu Emisji oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożą także pozostali dłużnicy hipoteczni odpowiednio z Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 przed dniem ich przydziału i obejmować będą również zabezpieczenie Obligacji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do **31 grudnia 2027 r.**
- 11.3.4. Hipoteka na Nieruchomości 1 zostanie wpisana do ksiąg wieczystych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w terminie do dnia **30 kwietnia 2024 r.**
- 11.3.5. Termin wskazany w pkt 11.3.4 uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
- 11.3.6. Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę;
- 11.3.7. Z zastrzeżeniem pkt. 11.3.1 Emitentowi przysługiwać będzie prawo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki z ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości, pod warunkiem, że:
- (i) łączna wartość nominalna obligacji, przy czym dla obligacji emitowanych w EUR będzie to równowartość tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej serii w ramach Programu Emisji, wyemitowanych i istniejących w ramach Programu Emisji na dzień złożenia wniosku o zwolnienie nie będzie wyższa niż suma Zdolności Zabezpieczeniowych nieruchomości mających stanowić przedmiot Hipoteki po zwolnieniu:

Oznaczenie Nieruchomości	Maksymalna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i istniejących w ramach Programu Emisji jaka może zostać zabezpieczona na danej nieruchomości („Zdolność Zabezpieczeniowa”)
Nieruchomość 1	13 777 000 zł
Nieruchomość 2	1 605 000 zł
Nieruchomość 3	1 804 000 zł

Nieruchomość 4

3 314 000 zł

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

11.3.8. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 11.3.7, na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnej Nieruchomości, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.

11.3.9. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie 11.3.3.

11.3.10. Na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić w terminie do 2 (dwóch) Dni Roboczych od daty otrzymania takiego wniosku przez Administratora Hipoteki, zgodę na zwolnienie danej Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem:

- (i) zachowania warunku z pkt 11.3.7(i), przy czym przyjmuje się, że Nieruchomość 5 posiada Zdolność Zabezpieczeniową w wysokości 6.000.000 PLN.
- (ii) dostarczenia do Firmy Inwestycyjnej i Administratora Hipoteki oświadczenia, że na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte;
- (iii) dostarczenia do Firmy Inwestycyjnej i Administratora Hipoteki kopii postanowienia sądu wieczystoksięgowego w zakresie wpisu Hipoteki z najwyższym pierwszeństwem do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 5 potwierdzonego za zgodność z oryginałem przez Zarząd;
- (iv) dostarczenia do Firmy Inwestycyjnej i Administratora Hipoteki oryginału aktu notarialnego ustanawiającego Hipotekę na Nieruchomości 5 wraz z oświadczeniem dłużnika hipotecznego, o którym mowa w pkt. 11.3.3.;

11.4. Z zastrzeżeniem pkt. 11.3.7 powyżej, w przypadku emisji kolejnej serii obligacji w ramach Programu Emisji, Emitent zobowiązany będzie zabezpieczyć zobowiązania z obligacji objętych Programem Emisji cesją – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3 na Administratora Zabezpieczeń („Cesja z Polis”), na warunkach wskazanych w umowie przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3.

11.5. Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i GWW umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił GWW:

11.5.1. administratorem Hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem tej hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki na Nieruchomości;

- 11.5.2. administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla Cesji z Polis tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem Cesji z Polis praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla Cesji z Polis.
- 11.6. Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia zostaną proporcjonalnie rozdzielone w przeliczeniu na łączną wartość nominalną pomiędzy obligacjami wyemitowanymi i istniejącymi w ramach Programu Emisji, przy czym dla obligacji emitowanych w EUR będzie to równowartość tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej serii w ramach Programu Emisji,
- 12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**
- 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji oraz
- 12.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.
- 12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13. WYKUP OBLIGACJI**
- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **27 kwietnia 2026 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 -15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza określone w pkt 14 lub
- 13.2.2. na żądanie Emitenta określone w pkt 15.
- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania,
- 13.5.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**

- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać wskazanie przypadku (podstawy) skierowania żądania dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”).
- 14.3. Obligatariusz wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu winien przedstawić świadectwo depozytowe lub inny przewidziany przepisami prawa dokument potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
 - 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
 - 14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące, Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu lub w terminie 7 dni od otrzymania przez Emitenta Żądania Wcześniejszego Wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 14.5.1. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej
Grupa Emitenta zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.
Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.
 - 14.5.2. Zaprzestanie działalności
Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej. Dla uniknięcia wątpliwości zaprzestanie

prowadzenia działalności w całości lub w części będzie rozpatrywane na poziomie skonsolidowanym Grupy Emitenta, a nie na poziomie poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta;

14.5.3. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń na realizację danych projektów deweloperskich.

14.5.4. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 1% Skonsolidowanych Aktywów Grupy, lub

Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności.

14.5.5. Zadłużenie Finansowe

Pomimo wezwania i upływu terminu w nim przewidzianego Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 1% Skonsolidowanych Aktywów Grupy, w związku z niespłaceniem w terminie, lub Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w powyżej wskazanej wartości w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał zapłaty takich należności postawionych w powyżej sposób w stan wymagalności w terminie;

14.5.6. Zysk. Wypłata dywidendy.

a) Z zastrzeżeniem pkt. b) mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:

- (i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
- (ii) skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub
- (iii) jakiekolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i) – (ii).

b) Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt a. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 30% skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

14.5.7. Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 0,60.

14.5.8. Saldo Pożyczek otrzymanych i udzielonych

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

14.5.9. Obciążenie majątku

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

14.5.10. Transakcja rażąco niekorzystna

Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nie należącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 1% Skonsolidowanych Aktywów Grupy, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (tj. za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta. W przypadku, gdy Obligatariusz złoży Żądanie Wcześniejszego Wykupu wskazując przedmiotowe naruszenie jako podstawę skierowania żądania dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent ma prawo przedstawić Obligatariuszowi w terminie 30 dni od dnia złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu wycenę sporządzoną przez podmiot wskazany na liście Audytorów. Jeżeli sporządzona wycena wykaże, iż transakcja lub seria transakcji były przeprowadzane na zasadach rynkowych zgodnie z powyższym, to Żądanie Wcześniejszego Wykupu uważa się za niebyłe. W przypadku negatywnej wyceny, Emitent zobowiązany jest dokonać przedterminowego wykupu w terminie 12 Dni Roboczych.

14.5.11. Niewypłacalność Emitenta

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.
- (iii) z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- (iv) zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- (v) rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;

14.5.12. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
 - (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- (ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej;
- (iii) Emitent podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (iv) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

14.5.13. Zajęcie komornicze

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego (z wyłączeniem postępowania zabezpieczającego) umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 1% Skonsolidowanych Aktywów Grupy, nastąpiło prawomocne zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

14.5.14. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie S spółek Handlowych.

14.5.15. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.16. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.
- (ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.3.3i 11.3.9, nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iii) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w 11.4 Warunków Emisji okażą się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;
- (iv) w terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.

14.5.17. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

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

- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.1.4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu nie przysługuje premia.
- 15.1.5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

- 16.1.1. Obligacje są oprocentowane poczynwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

- 16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 16.2. Naliczanie odsetek
- 16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu danego Okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1)	Dzień Emisji	27 lipca 2023
2)	27 lipca 2023	27 października 2023
3)	27 października 2023	27 stycznia 2024
4)	27 stycznia 2024	27 kwietnia 2024
5)	27 kwietnia 2024	27 lipca 2024
6)	27 lipca 2024	27 października 2024
7)	27 października 2024	27 stycznia 2025
8)	27 stycznia 2025	27 kwietnia 2025
9)	27 kwietnia 2025	27 lipca 2025
10)	27 lipca 2025	27 października 2025
11)	27 października 2025	27 stycznia 2026
12)	27 stycznia 2026	27 kwietnia 2026

- 16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.
- 16.3. Wysokość Odsetek

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
Opr - oznacza Stopę Procentową,
N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),
po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego centa (przy czym 5/10 i większe części centa będą zaokrąglone w górę).

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

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

16.4.2. Stopę Bazową ustala się na pięć Dni Roboczych przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”). W przypadku, gdy nie może być ustalona zgodnie z powyższym, Stopa Bazowa zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej równej stawce EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) podanej przed Datą Ustalenia Stopy Bazowej w EUR.

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w euro.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 17.4. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, o którym poinformuje na Stronie Internetowej Emitenta, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 17.5. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst:

18.1.1. roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,

18.1.2. półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,

w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz Salda Pożyczek otrzymanych i udzielonych obliczanych w Dniu Badania oraz informacje niezbędne do ich obliczenia.

18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, 14.4 lub 14.5 Warunków Emisji od powzięcia informacji niezwłocznie nie później jednak niż w terminie 3 Dni Roboczych, w trybie przewidzianym w pkt. 21 Warunków Emisji.

19. PRZEDAWNIE

19.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Emitenta.

21. ZAWIADOMIENIA

21.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.

21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym.

22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji. Zmiana Warunków Emisji Obligacji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.

22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

- 23.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 23.3. Emitent może dokonać zmiany niniejszych Warunków Emisji Obligacji, które stanowią zmiany natury formalnej lub technicznej, lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.
- 23.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej (lub innej, która ją zastąpi) w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania.

Katowice, dnia 5 kwietnia 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko	Wirginia Leszczyńska	Tomasz Brodzki
stanowisko	Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu ds. Realizacji Inwestycji
podpis		

Załączniki:

- 1) Skróty wyceny Nieruchomości

KANCELARIA RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO
GAJA 2

ψ
mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn
rzecznawca majątkowy

44-100 Gliwice, ul. Moniuszki 8/1
tel./fax 322315524 tel.kom. 601470397
NIP 631-109-07-87
www.gaja2.pl
e-mail:joannawoloszyn@wp.pl ; gaja2jfw@gmail.com

OPERAT SZACUNKOWY
DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONEJ W KĘPNIE
PRZY UL. BOCZNEJ 2B

Autor opracowania:
mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn
rzecznawca majątkowy na upr. 132



Gliwice, styczeń 2023

Kępno, ul. Boczna 2B

2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość oznaczona jako działka nr 643/3 o pow. 0,2489 ha, położona w Kępnie, przy ul. Bocznej 2B, objęta księgą wieczystą nr KZ1E/00059075/6. Właściciel gruntu Skarb Państwa Użytkownik wieczysty gruntu oraz właściciel składnika budowlanego DL INVEST GROUP XVIII SP. Z O.O. Zakres wyceny w/w nieruchomości obejmuje prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku stanowiącego odrębny przedmiot własności. Nieruchomość jest zabudowana obiektem handlowym z infrastrukturą.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia obligacji.
Zastosowane podejście w wycenie nieruchomości	Wycenę nieruchomości przeprowadzono podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.
Uwarunkowania planistyczne	Przeznaczenie terenu ustalono na podstawie uchwały nr XLIII/249/2013 Rady Miasta Kępno z dnia 18 września 2013 dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno. Przedmiotowa nieruchomość jest położona w obszarze oznaczonym symbolem AA1UOT (teren zabudowy usług obsługi transportu).
Wartość nieruchomości	3 820 000 zł
Rodzaj wartości	Wartość rynkowa
Data określenia wartości nieruchomości	23.01.2023
Data sporządzenia operatu szacunkowego	23.01.2023
Podpis i pieczęć autora wyceny	mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn 

Gliwice, styczeń 2023

KANCELARIA RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO
GAJA 2

ψ
mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn
rzeczoznawca majątkowy

44-100 Gliwice, ul. Moniuszki 8/1
tel./fax 322315524 tel.kom. 601470397
NIP 631-109-07-87
www.gaja2.pl
e-mail:joannawoloszyn@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY
DOTYCZĄCY OKREŚLENIA
WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONYCH W SARNOWIE GMINA PSARY
REJON DROGI KRAJOWEJ NR 86

Autor opracowania:
mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn
rzeczoznawca majątkowy nr upr. 132



Gliwice, styczeń 2023r.

Sarnów; KW nr KA1B/00045003/1 i KW nr KA1B/00014647/1

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	<p>Przedmiot wyceny stanowią:</p> <ol style="list-style-type: none"> część nieruchomości, działki nr 316/10, 316/12, 316/13, 316/15, 316/16 o łącznej pow. 2,8706 ha nieruchomość oznaczona jako działka 318 o pow. 0,5431 ha położona w Sarnowie, Gmina Psary, w rejonie drogi krajowej 86 <p>Właściciel Immobile-Invest Sp. z o.o. Katowice.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje prawo własności.</p>
---------------------------	--

Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia obligacji.
------------	--

Wartość nieruchomości łącznie	7 550 000 zł
-------------------------------	--------------

Rodzaj wartości	Wartość rynkowa
-----------------	-----------------

Data określenia wartości nieruchomości	23.01.2023r.
--	--------------

Data sporządzenia operatu szacunkowego	23.01.2023r.
--	--------------

Podpis i pieczęć autora wyceny	<p>mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn</p> 
--------------------------------	---

styczeń 2023 r.

str. 2

KANCELARIA RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO
GAJA 2

ψ
mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn
rzeczoznawca majątkowy

44-100 Gliwice, ul. Moniuszki 8/1
tel./fax 322315524 tel.kom. 601470397
NIP 631-109-07-87
www.gaja2.pl
e-mail:joannawoloszyn@wp.pl

**OPERAT SZACUNKOWY
DOTYCZĄCY OKREŚLENIA
WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONEJ W OBRĘBIE TERESIN GAJ
GMINA TERESIN
POWIAT SOCHACZEWSKI
(DZIAŁKA NR 138/70)**

Autor opracowania:
mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn
rzeczoznawca majątkowy nr upr. 132



Gliwice, luty 2023

Teresin Gaj dz. 138/70

2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Teresin, osada Teresin Gaj, przy ul. Trakt Św. Jana Pawła II, w powiecie sochaczewskim, województwie mazowieckim, opisana jako działki nr 138/70 o powierzchni 9,0727 ha, ujawniona w księdze wieczystej KW nr PL1O/00053152/0. Właściciel DL Invest Group LV z siedzibą w Katowicach. Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności – obligacji.
Wartość rynkowa nieruchomości w zł	21 120 000 zł
Data określenia wartości nieruchomości	06.02.2023
Data sporządzenia operatu szacunkowego	06.02.2023
Podpis i pieczęć autora wyceny	mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn 

Gliwice, luty 2023

KANCELARIA RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO
GAJA 2

ψ

mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn
rzeczoznawca majątkowy

44-100 Gliwice, ul. Moniuszki 8/1
tel./fax 322315524 tel.kom. 601470397
NIP 631-109-07-87
www.gaja2.pl
e-mail:joannawoloszyn@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY
DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONEJ W ZAWADZKIEM
PRZY UL. OPOLSKIEJ 17A

Autor opracowania:
mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn
rzeczoznawca majątkowy nr upr. 132



Gliwice, styczeń 2023

Zawadzkie, ul. Opolska 17A

2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość oznaczona jako działka nr 412/9 o pow. 0,2792 ha, położona w Zawadzkim, przy ul. Opolskiej 17A, objęta księgą wieczystą nr OP1S/00067016/0. Właściciel DL INVEST GROUP XVII SP. Z O.O. Nieruchomość jest zabudowana obiektem handlowym z infrastrukturą. Zakres wyceny obejmuje prawo własności.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia obligacji.
Zastosowane podejście w wycenie nieruchomości	Wycenę nieruchomości przeprowadzono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w odniesieniu do gruntu, podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej.
Uwarunkowania planistyczne	Przeznaczenie terenu ustalono na podstawie uchwały nr XIII/87/07 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 20 grudnia 2007 dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zawadzkie. Przedmiotowa nieruchomość jest położona w obszarze oznaczonym symbolem A.U (teren usług).
Wartość nieruchomości	3 650 000 zł
Rodzaj wartości	Wartość rynkowa
Data określenia wartości nieruchomości	23.01.2023
Data sporządzenia operatu szacunkowego	23.01.2023
Podpis i pieczęć autora wyceny	mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn 

Gliwice, styczeń 2023

KANCELARIA RZECZOWNYCH MAJĄTKOWYCH
GAJA 2

Ψ

mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn
rzecznik majątkowy

44-100 Gliwice, ul. Moniuszki 8/1
tel./fax 322315524 tel.kom. 601470397
NIP 631-109-07-87
www.gaja2.pl
e-mail:joannawoloszyn@wp.pl ; gaja2jfw@gmail.com

OPERAT SZACUNKOWY
DOTYCZĄCY OKREŚLENIA
WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONEJ W SIEWIERZU
KW NR CZ1Z/00046211/8

Autor opracowania:
mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn
rzecznik majątkowy nr upr. 132



Gliwice, marzec 2023

Siewierz, KW CZ1Z/00046211/8

2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 8327/1 o pow. 5,2950 ha, objęta księgą wieczystą nr CZ1Z/00046211/8, położona w Siewierzu, Gmina Siewierz, powiat będziński, w rejonie drogi krajowej nr 1. Właściciel DL Invest Group II sp. z o.o. Katowice. Zakres wyceny obejmuje prawo własności.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności obligacji
Zastosowane podejście w wycenie nieruchomości	Wycenę nieruchomości przeprowadzono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.
Wartość nieruchomości gruntowej	11 800 000 zł
Rodzaj wartości	Wartość rynkowa
Data określenia wartości nieruchomości	28.03.2023
Data sporządzenia operatu szacunkowego	28.03.2023
Podpis i pieczęć autora wyceny	mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn 

Gliwice, marzec 2023

7.5. Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji

Uchwała Nr 3
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki pod firmą: DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna z siedzibą
w Katowicach
z dnia 7 marca 2023 r.
w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i
przeprowadzanie emisji obligacji

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

§ 1.

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

1. programu emisji obligacji do kwoty 20.500.000,00 zł (dwadzieścia milionów pięćset tysięcy złotych) w walucie polski złoty lub w walucie euro do wysokości równowartości tej kwoty przeliczonej wg średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej serii z terminem realizacji emisji ostatniej serii do dnia trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (31.12.2023 r.) („Program Emisji”), -----
2. pierwszej emisji obligacji w ramach Programu Emisji, serii oznaczonej literą „I”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej w wysokości ustalonej wedle Zarządu Spółki, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na szczegółowych warunkach wedle uznania Zarządu Spółki (dalej: „Obligacje”). -----

§ 2.

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

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

UCHWAŁA NR 1/03/2023

Rady Nadzorczej

DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach

z dnia 06 marca 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 20.500.000 (dwudziestu milionów pięciuset tysięcy) w walucie polski złoty lub w walucie euro do wysokości równowartości tej kwoty przeliczonej wg średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej serii z terminem realizacji emisji ostatniej serii do dnia 31 grudnia 2023 r. na drodze kilku serii obligacji niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej w wysokości ustalonej wedle Zarządu Spółki, po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na szczegółowych warunkach wedle uznania Zarządu Spółki (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

Pani Jadwiga Leszczyńska – Członek Rady Nadzorczej

UCHWAŁA NR 1

Zarządu DL Invest Group PM S.A.
z siedzibą w Katowicach, z dnia 06 marca 2023 roku
w sprawie uruchomienia programu

§ 1.

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

1. uruchomić program emisji obligacji do kwoty 20.500.000 (dwudziestu milionów pięciuset tysięcy) w walucie polski złoty lub w walucie euro do wysokości równowartości tej kwoty wg średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej serii z terminem realizacji emisji ostatniej serii do dnia 31 grudnia 2023 r. („Program Emisji”)
2. wyemitowane obligacje w ramach Programu Emisji zabezpieczyć równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu wyemitowanych obligacji w ramach Programu Emisji, na zasadach i w terminach określonych w warunkach emisji obligacji i będą docelowo obejmować:
 - a. hipotekę umowną na nieruchomościach położonych w Teresinie-Gaju (KW: PL1O/00053152/0), w Zawadzkiem (KW: OP1S/00067016/0), w Kępnie (KW: KZ1E/00059075/6) i w Sarnowie (KW: KA1B/00045003/1) z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji,
 - b. cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości.
2. Decyzje o emisji poszczególnych serii obligacji w ramach Programu Emisji będą podejmowane na drodze uchwał Zarządu Spółki, a parametry emisji, zostaną ustalone w dokumentach warunków emisji Obligacji.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Za Emitenta:


PREZES ZARZĄDU
Virginia Leszczynska


Katarzyna Wosiak
WICEPREZES ZARZĄDU
DL INVEST GROUP PM S.A.

UCHWAŁA NR 1

Zarządu DL Invest Group PM S.A.
z siedzibą w Katowicach
z dnia 4 kwietnia 2023 roku

w przedmiocie zmiany uchwały nr 1 z dnia 6 marca 2023 w sprawie uruchomienia programu

§ 1.

Zarząd spółki pod firmą **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, NIP: 6252381542, REGON: 241020540, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000.000,00 (sto milionów) złotych opłaconym w całości („Spółka”), działając na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 – dalej: „Ustawa o Obligacjach”) zmienia **uchwałę nr 1 z dnia 6 marca 2023 w sprawie uruchomienia programu**, w ten sposób że § 2. Ust 2 otrzymuje nowe następujące brzmienie:

2. wyemitowane obligacje w ramach Programu Emisji zabezpieczyć równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzycieli z tytułu wyemitowanych obligacji w ramach Programu Emisji, na zasadach i w terminach określonych w warunkach emisji obligacji i będą docelowo obejmować:
 - a. hipotekę umowną na nieruchomościach położonych w Teresinie-Gaju (KW: PL10/00053152/0), w Zawadzkiem (KW: OP15/00067016/0), w Kępnie (KW: KZ1E/00059075/6) i w Sarnowie (KW: KA1B/00045003/1) z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, z zastrzeżeniem, że: (i) zabezpieczeniem emisji obligacji serii I będzie jedynie nieruchomość położona w Teresinie-Gaju, natomiast kolejne nieruchomości będą zabezpieczać obligacje serii I dopiero po przydziale kolejnej serii wyemitowanej w ramach Programu Emisji Obligacji oraz (ii) emitent ma prawo zwolnić nieruchomości z w/w nieruchomości spod obciążenia hipoteką pod warunkiem uprzedniego ustanowienia hipoteki na nieruchomości położonej w Siewierzu (KW: C717/00046211/8) i spełnienia pozostałych warunków określonych w warunkach emisji Obligacji.
 - b. cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości położonych w Zawadzkiem i w Kępnie.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Za Emitenta:

UCHWAŁA NR 1**Zarządu DL Invest Group PM S.A.****z siedzibą w Katowicach, z dnia 06 marca 2023 roku****w sprawie emisji obligacji serii I****§ 1.**

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

1. wyemitować do **25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy)** obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą I, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej **100 (sto) euro** każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do **2.500.000,00 (dwa miliony pięćset tysięcy) euro**, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej wynoszącej **EURIBOR 3M plus marża w wysokości 5,50 %**, przy czym odsetki płatne będą kwartalnie, o terminie wykupu nie dłuższym niż 3 lata, dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w warunkach emisji obligacji serii I („Obligacje”), na warunkach szczegółowo określonych w następujących dokumentach:
 - a) „Memorandum informacyjnym sporządzonym w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 euro każda spółki DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie”
 - b) „Warunkach Emisji Obligacji serii I emitowanych przez DL Invest Group P S.A. z siedzibą w Katowicach”;
2. zaoferować objęcie Obligacji na warunkach wskazanych w pkt. 1 powyżej, po cenie emisyjnej równej **100 (sto) EUR** za każdą Obligację i w trybie wskazanym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. oferty publicznej zgodnie z art. 2 lit. d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 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 2 500 000 euro.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Za Emitenta:


PRZESZARZADZI
Virginia Leszczyńska


Katarzyna Wośnick
WICEPRZESZARZADZI
DL INVEST GROUP PM S.A.

7.6. Wyciąg z umowy z administratorem hipoteki

U M O W A
O PEŁNIENIE FUNKCJI
ADMINISTRATORA

ZAWARTA POMIĘDZY

DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
(jako Emitentem)

ORAZ

GWG GRYNHOF I PARTNERZY
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI
SPÓŁKA PARTNERSKA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Administratorem)

Umowa o pełnienie funkcji administratora

Niniejsza UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA, dalej zwana **Umową**, została zawarta w Warszawie, w dniu 10.03.2023 r., pomiędzy:

- (1) **DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą Katowicach, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, NIP 6252381542 oraz REGON 241020540, o kapitale zakładowym wynoszącym 100.000.000,00 PLN (w pełni opłaconym), reprezentowaną przez:

Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu

oraz

Tomasza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu do spraw realizacji inwestycji

zwaną dalej **Emitentem**

oraz

- (2) **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

Kacpra Kudleka – Pełnomocnika

zwaną dalej **Administratorem**

PREAMBULA

Zważywszy, że:

1. Emitent zamierza wyemitować w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000,00 Euro i mniej niż 2.500.000,00 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 1.000.000,00 Euro i będą mniejsze niż 2.500.000,00 Euro - do 25.000 (dwudziestu pięciu tysięcy) sztuk obligacji, na okaziciela, serii I, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) Euro każda, o łącznej wartości nominalnej do 2.500.000,00 (dwa miliony pięćset tysięcy) Euro, o terminie wykupu wynoszącym 3 lata o Dnia Emisji, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości EURIBOR 3M tj. ustalona z dokładnością do 0,001 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na rynku międzybankowym w strefie euro dla okresu 3-miesięcznego (Euro Interbank Offered Rate) + 5,50 % w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.
2. obligacje, o których jest mowa w ust. 1 powyżej, będą emitowane w ramach Programu Emisji, tj. pierwszego programu emisji obligacji Emitenta przeprowadzonego za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie

Umowa o pełnienie funkcji administratora

- będzie wyższe niż 20.500.000,00 mln PLN (lub równowartości tej kwoty w EURO wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej serii obligacji w ramach Programu Emisji), z terminem realizacji wszystkich emisji w ramach Programu Emisji do 31 grudnia 2023 r.
3. Wierzytelności Obligatariuszy zabezpieczone zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, w odniesieniu do pierwszej serii „I” obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, poprzez:
- 1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości 1, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora, na sumę 30.750.000,00 PLN (trzydzieści milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,
 - 2) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego 1, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności ww. aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.,
4. W przypadku dojścia do skutku drugiej (lub następnych, do wyczerpania Programu Emisji) serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, Wierzytelności Obligatariuszy (z każdej serii wyemitowanych w ramach Programu Emisji obligacji) zostaną zabezpieczone na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, poprzez:
- 1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości 1, która zostanie ustanowiona z równym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora, na sumę 30.750.000,00 PLN (trzydzieści milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,
 - 2) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego 1, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki (30.750.000,00 PLN), w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta,
 - 3) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości 2, która zostanie ustanowiona z równym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora, 30.750.000,00 PLN (trzydzieści milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,
 - 4) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego 2, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki (30.750.000,00 PLN), w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem

Umowa o pełnienie funkcji administratora

- wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta,
- 5) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości 3, która zostanie ustanowiona z równym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora, na sumę **30.750.000,00 PLN** (trzydzieści milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,
 - 6) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego 3, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki (**30.750.000,00 PLN**), w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta,
 - 7) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości 4, która zostanie ustanowiona z równym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora, na sumę **30.750.000,00 PLN** (trzydzieści milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,
 - 8) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki (**30.750.000,00 PLN**), w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta,
 - 9) cesję praw z polis ubezpieczeniowych zawartych odpowiednio dla Nieruchomości 2, i Nieruchomości 3.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1. DEFINICJE

1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

- 1) „**Umowa**” oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.
- 2) „**Obligacje**” oznacza wszystkie wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji obligacje – przy czym w odniesieniu do pierwszej serii emisji obligacje emitowane będą w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000,00 Euro i mniej niż 2.500.000,00 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 1.000.000,00 Euro i będą mniejsze niż 2.500.000,00 Euro - do 25.000 (dwudziestu pięciu tysięcy) sztuk obligacji, na okaziciela, serii I, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) Euro każda, o łącznej wartości nominalnej do 2.500.000,00 (dwa miliony pięćset tysięcy) Euro, o terminie wykupu przypadający w terminie 3 lat od Dnia Emisji, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości EURIBOR 3M tj. ustalona z dokładnością do 0,001 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na rynku międzybankowym w strefie euro dla okresu 3-miesięcznego (Euro Interbank Offered Rate) + 5,50 % w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.

- 3) „**Zabezpieczone Wierzytelności**” oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji, zapłaty odsetek, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.
- 4) „**Okres Zabezpieczenia**” oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji Obligacji (pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji) i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta.
- 5) „**Warunki Emisji**” oznacza Warunki Emisji Obligacji serii I, których emitentem jest Emitent oraz warunki emisji obligacji kolejnych serii obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji,
- 6) „**Zabezpieczenie Obligacji**” oznacza zabezpieczenie Obligacji szczegółowo opisane w Warunkach Emisji oraz w § 3 ust. 3.1. i 3.2. poniżej,
- 7) „**Dłużnik Hipoteczny 1**” oznacza innego niż Emitent, każdorazowego właściciela Nieruchomości 1, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przez pojęcia Dłużnika Hipotecznego należy rozumieć spółkę DL Invest Group LV sp. z o.o. (KRS: 0000899878),
- 8) „**Dłużnik Hipoteczny 2**” oznacza innego niż Emitent, każdorazowego właściciela Nieruchomości 2, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przez pojęcia Dłużnika Hipotecznego 2 należy rozumieć spółkę DL Invest Group XVII sp. z o.o. (KRS: 0000607910),
- 9) „**Dłużnik Hipoteczny 3**” oznacza innego niż Emitent, każdorazowego użytkownika wieczystego Nieruchomości 3, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przez pojęcia Dłużnika Hipotecznego 3 należy rozumieć spółkę DL Invest Group XVIII sp. z o.o. (KRS: 0000615527),
- 10) „**Dłużnik Hipoteczny 4**” oznacza innego niż Emitent, każdorazowego właściciela Nieruchomości 4, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przez pojęcia Dłużnika Hipotecznego 4 należy rozumieć spółkę Immobile-Invest sp. z o.o. XLVII sp. z o.o. (KRS: 0000313860),
- 11) „**Nieruchomość 1**” oznacza nieruchomość niezabudowaną, położoną w Teresinie-Gaju, w powiecie sochaczewskim, województwie mazowieckim, dla której Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL10/00053152/0, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym nr 138/70, przy czym aktualnym jej właścicielem jest DL Invest Group LV sp. z o.o. (KRS: 0000899878),
- 12) „**Nieruchomość 2**” oznacza nieruchomość zabudowaną położoną w Zawadzkiem, powiecie strzeleckim, województwie opolskim, dla której to nieruchomości

Umowa o pełnienie funkcji administratora

Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OP1S/00067016/0, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym nr 412/9, przy czym aktualnym właścicielem Nieruchomości 2 jest DL Invest Group XVII sp. z o.o. (KRS: 0000607910),

- 13) „**Nieruchomość 3**” oznacza nieruchomość zabudowana położona w Kępnie, powiecie kępińskim, województwie wielkopolskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kępnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KZ1E/00059075/6, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym nr 643/3, przy czym aktualnym użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 3 jest DL Invest Group XVIII sp. z o.o. (KRS: 0000615527),
 - 14) „**Nieruchomość 4**” oznacza nieruchomość niezabudowaną położoną Sarnowie, powiecie będzińskim, województwie śląskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KA1B/00045003/1, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych od nr 316/8 do nr 316/16, przy czym aktualnym właścicielem Nieruchomości 4 jest Immobile-Invest sp. z o.o. XLVII sp. z o.o. (KRS: 0000313860),
 - 15) „**Program Emisji**” oznacza pierwszy program emisji obligacji Emitenta przeprowadzony za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 20.500.000,00 mln PLN (lub równowartości tej kwoty w EURO wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej serii obligacji w ramach Programu Emisji), z terminem realizacji wszystkich emisji w ramach Programu Emisji do 31 grudnia 2023 r.
- 1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.
 - 1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmienne niż wynika to z Warunków Emisji, rozstrzygające znaczenie mają Warunki Emisji.
 - 1.4. Emitent i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA

- 2.1. Emitent, na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach oraz na podstawie niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń.
- 2.2. GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie oświadcza, że akceptuje powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
- 2.3. Strony zgodnie ustalają, że Administrator będzie wykonywał prawa i obowiązki podmiotu, o którym mowa w art. 29 i 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Warunkami Emisji, niniejszą Umową oraz pozostałymi dokumentami będącymi podstawą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji.

Umowa o pełnienie funkcji administratora

- 2.4. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia i obowiązki będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami Obligatariuszy.
- 2.5. Administrator zawiera niniejszą Umowę, w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA

- 3.1. Emitent oświadcza, że Zabezpieczone Wierzytelności zabezpieczone zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, w odniesieniu do pierwszej serii „I” obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, poprzez:
- 1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości 1, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora, na sumę **30.750.000,00 PLN** (trzydzieści milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,
 - 2) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego 1, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności ww. aktowi notarialnemu w terminie do dnia **31 grudnia 2027 r.**,
- 3.2. W przypadku dojścia do skutku drugiej (lub następnych, do wyczerpania Programu Emisji) serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, Wierzytelności Obligatariuszy (z każdej serii wyemitowanych w ramach Programu Emisji obligacji) zostaną zabezpieczone na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, poprzez:
- 1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości 1, która zostanie ustanowiona z równym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora, na sumę **30.750.000,00 PLN** (trzydzieści milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,
 - 2) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego 1, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki (**30.750.000,00 PLN**), w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta,
 - 3) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości 2, która zostanie ustanowiona z równym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora, **30.750.000,00 PLN** (trzydzieści milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,
 - 4) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego 2, w trybie art. 777 § 1 pkt 6)

- Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki (30.750.000,00 PLN), w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta,
- 5) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości 3, która zostanie ustanowiona z równym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora, na sumę 30.750.000,00 PLN (trzydzieści milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,
 - 6) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego 3, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki (30.750.000,00 PLN), w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta,
 - 7) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości 4, która zostanie ustanowiona z równym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora, na sumę 30.750.000,00 PLN (trzydzieści milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,
 - 8) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki (30.750.000,00 PLN), w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta,
 - 9) cesję praw z polis ubezpieczeniowych zawartych odpowiednio dla Nieruchomości 2, i Nieruchomości 3.
- 3.3. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregośkolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 7 dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.
- 3.4. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Emitenta, Administrator zainicjuje postępowania sądowe oraz egzekucyjne w oparciu o właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA**4.1. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:**

- 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
- 2) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,
- 3) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia statutu/umowy spółki Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta.

4.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przedłoży mu oryginał Warunków Emisji w formie pisemnej lub poświadczoną za zgodność z oryginałem przez notariusza, najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Emisji.**4.3. Emitent niniejszym zobowiązuje się naprawić Administratorowi wszelkie szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta, a rzeczone oświadczenia lub zapewnienia były nieprawdziwe lub niekompletne albo stały się przed zawarciem Umowy nieprawdziwe lub niekompletne, zaś Emitent nie powiadomił Administratora o tym fakcie przed zawarciem Umowy.****4.4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora za skuteczność zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji.****§ 5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ADMINISTRATORA****5.1. Administrator niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta, że:**

- 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
- 2) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa,
- 3) podpisanie i wykonanie przez Administratora niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Administratora, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Administratora,

5.2. Administrator zobowiązuje się naprawić Emitentowi szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora, o których mowa w postanowieniach § 5 ust. 5.1. pkt 1) – 3) powyżej.**§ 6. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA****6.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przez cały Okres Zabezpieczenia:**

Umowa o pełnienie funkcji administratora

- 1) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty, których Administrator zażąda w celu ustanowienia lub utrzymania Zabezpieczenia Obligacji,
- 2) zawiadomi Administratora o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia stanowiącego lub mogącego stanowić jakąkolwiek Podstawę Wcześniejszego Wykupu, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 2 dni roboczych od dnia
- 3) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,
- 4) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.

§ 7. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA

- 7.1. Administrator jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw Obligatariuszy, na rachunek których zostanie ustanowione Zabezpieczenie Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z Zabezpieczenia Obligacji.
- 7.2. Administrator zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie odpowiednio Hipoteki, w przypadku spełnienia przez Emitenta wszystkich świadczeń dotyczących lub związanych z Obligacjami oraz w innych przypadkach i na warunkach określonych w Warunkach Emisji. Zgoda taka zostanie wydana w terminie 14 dni od dnia przedłożenia Administratorowi wszystkich dokumentów niezbędnych do wydania takiej zgody.

§ 8. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA

- 8.1. Zabezpieczone Wierzytelności mogą być zaspokajane z Zabezpieczenia Obligacji w przypadku, gdy Zabezpieczone Wierzytelności nie zostaną w całości lub w części spłacone przez Emitenta pomimo ich wymagalności, a to zgodnie z zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, Warunkach Emisji oraz w umowach ustanawiających lub zmieniających Zabezpieczenie Obligacji.
- 8.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregośkolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużników Hipotecznych o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 7 dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.
- 8.3. W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji Zabezpieczeń Obligacji będzie wyższa od wymagalnych należności wynikających z Obligacji, Administrator będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności dotyczących lub związanych z emisją Obligacji na rzecz Obligatariuszy oraz Administratora.
- 8.4. Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń Obligacji, niezwłocznie po ich uzyskaniu na rzecz Obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora będą przeznaczane w równym stopniu

Umowa o pełnienie funkcji administratora

na pokrycie należności Obligatariuszy z każdej Obligacji oraz na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora, w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń Obligacji, przy czym koszty ponoszone przez Administratora mogą być (według wyboru Administratora) pokrywane w pierwszej kolejności – przed pokryciem należności Obligatariuszy.

- 8.5. W razie konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, Administrator, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji ma prawo żądać od Obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji.
- 8.6. Po zaspokojeniu wszystkich Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczenia Obligacji oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji Zabezpieczeń Obligacji.

§ 9. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

- 9.1. Z tytułu wykonywania czynności Administratora w związku emisją obligacji w ramach Programu Emisji, Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi wynagrodzenie w następujących kwotach:

1)

2)

3)

- 9.2. Emitent zobowiązuje się uiszczać wszelkie opłaty w tym opłaty skarbowe, opłaty sądowe, podatki lub inne należności publicznoprawne, oraz opłaty notarialne poniesione w związku z negocjowaniem, przygotowaniem oraz wykonywaniem niniejszej Umowy, jak również ewentualne opłaty skarbowe, opłaty sądowe, koszty egzekucyjne lub opłaty komornicze lub inne należności publicznoprawne, w szczególności dotyczące lub związane z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy.
- 9.3. W wypadku uiszczenia powyższych opłat przez Administratora (do czego Administrator – w celu wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości – nie jest zobowiązany), Emitent zobowiązuje się zwrócić mu wszystkie te koszty w ciągu 5 (pięciu) dni roboczych po otrzymaniu od Administratora wniosku o zwrot kosztów wraz z potwierdzeniem lub innym dokumentem w sposób uzasadniony dokumentujący fakt uiszczenia takich opłat.
- 9.4. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Administratora wynikających z niniejszej Umowy, Emitent zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, wpłacić na rachunek bankowy Administratora prowadzonych przez ING Bank Śląski S.A., o numerze 33 1050 1025 1000 0023 4305 0791, kaucję pieniężną w wysokości 15.000,00 złotych, pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, po bezskutecznym upływie 7 – dniowego terminu do zaprzestania naruszeń. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w ust. 1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną zwiększone o 30 %. W takim przypadku Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.
- 9.5.

Umowa o pełnienie funkcji administratora

Wierzytelności oraz wszelkich należności przysługujących Administratorowi, w ciągu 10 dni od dnia doręczenia Administratorowi pisemnego wezwania w tym zakresie.

- 9.6. W wypadku opóźnienia Emitenta w zapłacie należności wynikających z niniejszej Umowy, Administrator może skorzystać z kaucji i przeznaczyć jej odpowiednią część na pokrycie tych zaległości. Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, wpłacając odpowiednią kwotę na rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 9.4 powyżej, w terminie 7 dni po otrzymaniu zawiadomienia od Administratora Hipoteki, obejmującego informację o skorzystaniu z kaucji.
- 9.7. W wypadku, gdy Emitent nie uzupełni kaucji w terminie, o którym mowa w ust. 9.6. powyżej, Administratorowi będzie przysługiwało uprawnienie do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego, 7-dniowego terminu na zapłatę. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w pkt 9.1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną powiększone o 30 % ich dotychczasowej wysokości. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 9.7. Umowy, Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.

§ 10. ROZWIĄZANIE UMOWY

- 10.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregokolwiek z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem na dzień zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Emitentowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 10.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora któregokolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego umowy z innym podmiotem, administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, zgodnie z Warunkami Emisji, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Administratorowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 10.3. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku niedojścia emisji ww. obligacji serii I do skutku. W takiej sytuacji Administratorowi przysługuje wynagrodzenie, o którym jest mowa w § 9 ust. 9.1. pkt 1) powyżej.

§ 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

Administrator nie ponosi odpowiedzialności tak wobec Obligatariuszy jak i wobec jakichkolwiek innych podmiotów, za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku

Umowa o pełnienie funkcji administratora

lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub innych podmiotów zaangażowanych w emisję Obligacji, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie lub w innych dokumentach oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez niego oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację niniejszej Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.

§ 12. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 12.1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wyrejestrowania z KDPW wszystkich Obligacji.
- 12.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.
- 12.3. W sytuacji, o której mowa w ust. 12.2. powyżej Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.
- 12.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

§ 13. ZAWIADOMIENIA

- 13.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub przesyłką kurierską lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
- 13.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w komparycji niniejszej Umowy, lub na inny adresy, które dana Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.
- 13.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 13.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
- 13.5. Nieważność całości lub części którejkolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.
- 13.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

Umowa o pełnienie funkcji administratora

- 13.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.
- 13.8. Umowę sporządzono w 7 jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron, jednym dla Agenta Emisji, jeden dla Dłużnika Hipotecznego.

PODPISY:

ZA EMITENTA:
WIRGINIA LESZCZYŃSKA

Podpisany elektronicznie przez
Wirginia Olimpia Leszczyńska
10.03.2023
16:23:42 +01'00'

TOMASZ BRODZKI

Podpisany elektronicznie przez
Tomasz Janusz Brodzki
10.03.2023
16:24:48 +01'00'

ZA ADMINISTRATORA:
KACPER KUDLEK

ANEKS NR 1

DO UMOWY

O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI

ZAWARTY POMIĘDZY

DL INVEST GROUP PM

SPÓŁKA AKCYJNA

Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

(jako Emitentem)

ORAZ

GWG GRYNHOF I PARTNERZY

RADCOWIE PRAWNIE I DORADCY PODATKOWI

SPÓŁKA PARTNERSKA

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

(jako Administratorem Hipoteki)

Warszawa, dnia 5 kwietnia 2023 roku

Niniejszy Aneks Nr 1 do Umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z dnia 10 marca 2023 roku, dalej zwany Aneksem, został zawarty w dniu 31 marca 2023 roku, pomiędzy:

- (1) **DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Katowicach, ulica Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000434440, NIP 6252381542, REGON 241020540, o kapitale zakładowym wynoszącym 100.000.000,00 PLN (w pełni opłaconym), reprezentowaną przez

Wirginię Leszczyńską – Prezes Zarządu

oraz

Tomasza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu do spraw realizacji inwestycji

zwaną dalej **Emitentem**,

oraz

- (2) **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, ulica Dobra 40 (00-344 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

Kacpra Kudleka – Pełnomocnika,

zwaną dalej **Administratorem**.

Zważywszy, że:

- a) w dniu 10 marca 2023 roku pomiędzy Emitentem oraz Administratorem zawarta została Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki zabezpieczającej Obligacje (dalej jako **Umowa**),
- b) Emitent zamierza wyemitować w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga jest oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000,00 Euro i mniej niż 2.500.000,00 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 1.000.000,00 Euro i będą mniejsze niż 2.500.000,00 Euro – do 25.000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, serii I, o wartości nominalnej 100 (słownie: sto) Euro każda, o łącznej wartości nominalnej 2.500.000,00 (dwa miliony pięćset tysięcy) Euro, o terminie wykupu wynoszącym 3 lata (36 miesięcy), o oprocentowaniu zmiennym w wysokości EURIBOR 3M tj. ustalona z dokładnością do 0,001 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na rynku międzybankowym w strefie euro dla okresu 3-miesięcznego (Euro Interbank Offered Rate) + 5,5 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji – do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przed KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.

- c) intencją Emitenta oraz Administratora jest dokonanie zmian postanowień Umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z dnia 10 marca 2023 roku umożliwiających zwolnienie danej Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem ustanowienie alternatywnego zabezpieczenia w postaci Hipoteki na Nieruchomości 5.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1. DEFINICJE

- 1.1. Wyrażenia niezdefiniowane w niniejszym Aneksie, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanymi im w Umowie lub Warunkach Emisji.
- 1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Aneksie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie.
- 1.3. Emitent i Administrator zwani są w treści niniejszego Aneksu również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

§ 2. PRZEDMIOT ZMIAN

- 2.1. Strony zgodnie postanawiają, że uchylają dotychczasową treść części ust. 1. Preambuły Umowy tj. część zdania dotyczącą wartości nominalnej każdej Obligacji i nadają jej następujące brzmienie:

*„(...) o wartości nominalnej **100 (sto) Euro** każda (...)”*

- 2.2. Strony zgodnie postanawiają, że do Preambuły Umowy dodają ust. 3a i nadają mu następujące brzmienie:

*„**Na pisemny wniosek Emitenta Administrator będzie zobowiązany wyrazić w terminie do 2 (dwóch) Dni Roboczych od daty otrzymania takiego wniosku przez Administratora, zgodę na zwolnienie danej Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem:***

- (i) Zachowania warunku z pkt 11.3.7 (i) Warunków Emisji Obligacji, przy czym przyjmuje się, że Nieruchomość 5 posiada Zdolność Zabezpieczeniową w wysokości 6.000.000 PLN.*
- (ii) dostarczenia do Firmy Inwestycyjnej i Administratora oświadczenia, że na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte;*
- (iii) dostarczenia do Firmy Inwestycyjnej i Administratora kopii postanowienia sądu wieczystoksięgowego w zakresie wpisu Hipoteki z najwyższym pierwszeństwem do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 5 potwierdzonego za zgodność z oryginałem przez Zarząd;*
- (iv) dostarczenia do Firmy Inwestycyjnej i Administratora oryginału aktu notarialnego ustanawiającego Hipotekę na Nieruchomości 5 wraz z oświadczeniem dłużnika hipotecznego, o którym mowa w pkt. 11.3.3. Warunków Emisji Obligacji”*

- 2.3. Strony zgodnie postanawiają, że uchylają dotychczasową treść części § 1 ust. 1.1. pkt 2) Umowy tj. część zdania dotyczącą wartości nominalnej każdej Obligacji i nadają jej następujące brzmienie:

*„(...) o wartości nominalnej **100 (sto) Euro** każda (...)”.*

- 2.4. Strony zgodnie postanawiają, że usuwają z § 1 ust. 1.1. pkt 10) Umowy następujący fragment:

*„**XLVII sp. z o.o.**”*

- 2.5. Strony zgodnie postanawiają, że do § 1 ust. 1.1. Umowy dodają pkt 10a) i nadają mu następujące brzmienie:

*„**„Dłużnik Hipoteczny 5” oznacza innego niż Emitent, każdorazowego użytkownika Nieruchomości 5, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przez pojęcie Dłużnika Hipotecznego 5 należy rozumieć spółkę DL Invest Group II sp. z o. o. (KRS: 0000340439),”***

- 2.6. Strony zgodnie postanawiają, że do § 1 ust. 1.1. Umowy dodają pkt 14a) i nadają mu następujące brzmienie:

*„**„Nieruchomość 5 oznacza nieruchomość niezabudowaną położoną Siewierzu, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1Z/00046211/8, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 8327/1, przy czym aktualnym właścicielem Nieruchomości 5 jest DL Invest Group II sp. z o.o. XLVII sp. z o.o. (KRS: 0000340439),”***

- 2.7. Strony zgodnie postanawiają, że do § 3 Umowy dodają ust. 3.2.1. i nadają mu następujące brzmienie:

*„**Na pisemny wniosek Emitenta Administrator będzie zobowiązany wyrazić w terminie do 2 (dwóch) Dni Roboczych od daty otrzymania takiego wniosku przez Administratora, zgodę na zwolnienie danej Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem:***

- (i) **Zachowania warunku z pkt 11.3.7(i) Warunków Emisji Obligacji, przy czym przyjmuje się, że Nieruchomość 5 posiada Zdolność Zabezpieczeniową w wysokości 6.000.000 PLN.***
- (ii) **dostarczenia do Firmy Inwestycyjnej i Administratora oświadczenia, że na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte;***
- (iii) **dostarczenia do Firmy Inwestycyjnej i Administratora kopii postanowienia sądu wieczystoksięgowego w zakresie wpisu Hipoteki z najwyższym pierwszeństwem do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 5 potwierdzonego za zgodność z oryginałem przez Zarząd;***
- (iv) **dostarczenia do Firmy Inwestycyjnej i Administratora oryginału aktu notarialnego ustanawiającego Hipotekę na Nieruchomości 5 wraz z oświadczeniem dłużnika hipotecznego, o którym mowa w pkt. 11.3.3. Warunków Emisji Obligacji”***

Aneks Nr 1 do Umowy o ustanowienie administratora hipoteki

- 2.8. Strony zgodnie postanawiają, że do § 8 Umowy dodają ust. 8.7. i nadają mu następujące brzmienie:

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

§ 3. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 3.1. Pozostałe postanowienia Umowy nie ulegają zmianom.
- 3.2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszego Aneksu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 3.3. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację Aneksu.

PODPISY:**Za EMITENTA:**

WIRGINIA LESZCZYŃSKA


Poznań, 05.04.2023
Wierginia LeszczyńskaPodpisany elektronicznie przez
Wierginia Leszczyńska
05.04.2023
14:41:19 +02'00'

TOMASZ BRODZKI

Podpisany elektronicznie przez
Tomasz Janusz Brodzki
05.04.2023
14:43:20 +02'00'**Za ADMINISTRATORA:**

KACPER KUDLEK