



**LIST ZARZĄDU
DOTYCZĄCY JEDNOSTKOWEGO RAPORTU ROCZNEGO
ZA 2024 ROK**

Szanowni Państwo,

z ogromną dumą i satysfakcją przedstawiamy jednostkowy raport roczny DL Invest Group PM S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku. To nie tylko podsumowanie kolejnego intensywnego i przełomowego etapu w historii Spółki i Grupy, ale przede wszystkim potwierdzenie skuteczności unikalnego modelu operacyjnego, który od ponad piętnastu lat konsekwentnie rozwijamy, systematycznie umacniając pozycję DL Invest Group jako jednego z najbardziej kompleksowych i dynamicznych podmiotów inwestycyjno-deweloperskich w Polsce.

DL Invest Group PM S.A. to nie tylko organizacja o wyjątkowych kompetencjach deweloperskich. To przede wszystkim w pełni zintegrowana platforma operacyjna, która jako jedyna na rynku łączy w ramach jednej struktury funkcje generalnego wykonawcy, autorskiego biura projektowego oraz doświadczonego asset i property managera. Działając jako długoterminowy inwestor i właściciel nieruchomości, aktywnie dostosowujemy projekty do indywidualnych potrzeb klientów i zmieniających się realiów rynkowych, budując trwałą przewagę konkurencyjną naszych partnerów biznesowych poprzez dostarczanie im najwyższej klasy infrastruktury nieruchomościowej.

Rok 2024 był bardzo ważnym okresem dla Spółki, szczególnie w kontekście dalszego dynamicznego rozwoju całej Grupy przy rynku nieruchomości komercyjnych cechującym się znaczącą zmiennością. Spółka DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję spółki o charakterze holdingowo-operacyjnym, której głównym zadaniem jest zarządzanie oraz sprawowanie kontroli nad posiadanymi aktywami Grupy Kapitałowej. DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję Spółki Dominującej w strukturze spółek celowych przeznaczonych do realizacji inwestycji z zakresu nieruchomości komercyjnych obejmujących segmenty: magazynowo – logistyczny, obiektów biurowo-usługowo-handlowych typu mixed-use oraz parków handlowo-usługowych.

Podstawowa działalność operacyjna Spółki a więc działalność generalnego wykonawstwa przebiegała w okresie 2024 roku zgodnie z planami. Podobnie było w przypadku działalności dotyczącej zarządzania nieruchomościami komercyjnymi będącymi w portfelu Grupy oraz w zakresie komercjalizacji. Spółka wygenerowała obroty i wyniki zgodne z prognozami. Po rekordowym pod kątem przychodów 2023 roku, Spółka w 2024 roku wypracowała przychody ze sprzedaży na poziomie 229,5 mln zł, zysk ze sprzedaży w kwocie 20,0 mln zł oraz zysk netto na poziomie 7,3 mln zł. Poziom obrotów wynika w dużej mierze z realizowanych w Grupie nowych projektów sektorze nieruchomości komercyjnych.

Wyniki jednostkowe Spółki należy czytać w kontekście wyników skonsolidowanych. W 2024 roku Grupa wypracowała rekordowy zysk na sprzedaży w kwocie 143,5 mln zł (względem 100,1 mln zł zysku ze sprzedaży w 2023 roku) przy również rekordowych przychodach ze sprzedaży na poziomie 262,2 mln zł. Grupa wypracowała w 2024 roku zysk netto na poziomie 176,9 mln zł. Przychody w Grupie oparte są o przepływy generowane przez najemców w oparciu o długoterminowe umowy najmu zawarte na okres od 5 do 20 lat z opcją odnowienia na kolejne okresy najmu.

Na koniec 2024 roku Spółka DL Invest Group PM S.A. poprzez swoje spółki celowe posiadała w swoim portfelu i zarządza nieruchomościami komercyjnymi o wartości 3,7 miliarda zł, względem 3,0 miliarda zł na koniec 2023 roku. Tak dynamiczna aprecjacja wartości aktywów to bezpośredni efekt realizacji nowych inwestycji o wysokim potencjale wzrostu oraz skutecznej finalizacji projektów rozpoczętych w latach wcześniejszych. W całym 2024 roku Grupa konsekwentnie wzmacniała swoje portfolio, oddając do użytku nowe obiekty, rozszerzając skalę istniejących oraz dokonując strategicznych akwizycji. Do najważniejszych realizacji należą:

- **DL Invest Park Bełchatów** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Bełchatowie o powierzchni najmu ok. 13.300 m², wynajęty w 100% do jednego najemcy na bazie wieloletniej umowy, oddany najemcy do użytkowania w trzecim kwartale 2024 roku.
- **DL Invest Park Psary** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Psarach o powierzchni najmu 123.000 m², ukończony na przełomie 2023/2024 i rozbudowywany w drugiej połowie 2024 roku oraz pierwszym kwartale 2025 roku o dodatkowe 44.000 m²; obiekt jest w całości wynajęty międzynarodowej firmie z branży modowej; DL Invest Group ma możliwość dalszej rozbudowy i ekspansji Parku Psary.
- **DL Shopping Park Mikołów** – obiekt handlowy typu retail park zlokalizowany w Mikołowie o powierzchni najmu ok. 4.200 m², wynajęty do międzynarodowych liderów branżowych, oddany do użytkowania w czwartym kwartale 2024 roku.
- **DL Invest Park Teresin** – obiekt magazynowy w Teresinie o powierzchni najmu ponad 18.000 m², w całości wynajęty jednemu najemcy na podstawie umowy długoterminowej, oddany do użytkowania w czwartym kwartale 2024 roku.
- **DL Park Bielsko-Biała** – inwestycja rozpoczęta w 2024 roku dotyczy magazynu zlokalizowanego w Bielsku-Białej; obiekt o powierzchni najmu ok. 13 tys. m², oddany najemcy do użytkowania w drugim kwartale 2025 roku.

Równolegle, w grudniu 2024 roku Spółka poprzez spółki zależne z sukcesem przeprowadziła **dwie strategiczne akwizycje nieruchomości komercyjnych**, które nie tylko znacząco zwiększyły skalę portfela, ale także rozszerzyły jego funkcjonalność i potencjał wzrostu:

- **DL Craft Katowice** – projekt typu mixed-use o powierzchni najmu 28.094 m², zlokalizowany w ścisłym centrum Katowic – jednej z najszybciej rozwijających się metropolii w Europie Środkowej. Obiekt położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie największego centrum handlowego na Śląsku. Region ten, zamieszkiwany przez ponad 4,4 mln osób, charakteryzuje się wysoką dostępnością wykwalifikowanej kadry oraz rosnącym zainteresowaniem ze strony inwestorów. Projekt oferuje możliwość rozwoju wielofunkcyjnego kompleksu biurowo-usługowego z komponentem hotelowym, w odpowiedzi na potrzeby nowoczesnego, miejskiego środowiska pracy i usług.
- **Kompleks logistyczno-produkcyjny w Bielsku-Białej** – imponująca nieruchomość o powierzchni najmu 267.461 m², zlokalizowana na gruncie o powierzchni 52,8 ha, wyposażona we własną, niezależną infrastrukturę (między innymi GPZ 82 MW). Pięć wjazdów na główne drogi, bezpośrednia komunikacja z centrum miasta oraz platforma obsługująca kluczowe połączenie Katowice–Bielsko czynią ten obiekt wyjątkowo atrakcyjnym dla szerokiego spektrum najemców. Nieruchomość ta, należąca do największych kompleksów logistycznych w Europie, oferuje ogromne możliwości re-komercjalizacji i rozwoju, stanowiąc fundament dla długoterminowej strategii wzrostu Grupy w południowej Polsce.

Kapitał własny Spółki wzrósł w 2024 roku o kwotę **208,3 mln zł**, co wynika z wypracowanego wyniku finansowego za ten okres (7,3 mln zł) oraz z dokonanego przez jedynego akcjonariusza podwyższenia kapitału DL Invest Group PM S.A. (201 mln zł) celem realizacji nowych projektów.

Spółka i Grupa DL Invest Group PM S.A. opiera się na **stabilnych, długoterminowych i zdywersyfikowanych źródłach finansowania**, pozyskiwanych zarówno od renomowanych międzynarodowych instytucji finansowych – takich jak **Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOiR)**, **Macquarie Europe** czy **Invesco** – jak i od wiodących banków krajowych. Istotna część tych finansowań została zabezpieczona przed ryzykiem zmian stóp procentowych (EURIBOR/WIBOR), co pozwoliło Grupie skutecznie zminimalizować koszty finansowe w okresie relatywnie wysokich stóp, a w dalszej perspektywie – skorzystać na stopniowej normalizacji polityki pieniężnej w Europie i w Polsce.

Warto podkreślić, że Grupa uzyskała również zgodę Macquarie Europe Limited na skorzystanie z opcji przedłużenia umowy kredytowej do września 2027 roku, co zapewnia stabilność finansowania oraz elastyczność operacyjną w najbliższych latach. **Wskaźniki zadłużenia Grupy – zarówno na poziomie jednostek projektowych, jak i całego holdingu – pozostają na konserwatywnym, bezpiecznym poziomie poniżej 50% LTV**, umożliwiając płynne zarządzanie strukturą kapitałową i dalszy, zrównoważony rozwój.

W obszarze rynku kapitałowego, **DL Invest Group PM S.A. z sukcesem kontynuowała strategię emisji dłużnych papierów wartościowych**. W 2024 roku przeprowadzono emisję pięciu serii obligacji:

- wyemitowała obligacje serii L o łącznej wartości nominalnej 2.499.900 EUR,
- wyemitowała obligacje serii M o łącznej wartości nominalnej 10.200.000 zł,
- wyemitowała obligacje serii N o łącznej wartości nominalnej 2.297.000 EUR,
- wyemitowała obligacje serii O o łącznej wartości nominalnej 3.334.500 EUR,
- wyemitowała obligacje serii P o łącznej wartości nominalnej 9.250.000 zł,
- wykupiła w terminie obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 15.000.000 zł.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego za 2024 rok Spółka posiada łącznie **10 aktywnych serii obligacji** o łącznej wartości ok. **99 mln zł**.

W lutym 2025 roku **Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie** podjął uchwały o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst siedmiu serii obligacji DL Invest Group PM S.A. – serii: **K, L, M, P, H, N oraz O**. **Debiut papierów dłużnych na rynku publicznym, który nastąpił 18 marca 2025 roku, stanowi kolejny krok w kierunku zwiększenia transparentności Spółki oraz Grupy, wzmocnienia relacji z inwestorami oraz poprawy płynności obrotu naszymi instrumentami.**

DL Invest Group jest funkcjonującą od blisko 20 lat Grupą dewelopersko-inwestycyjną, która operuje w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie całej Polski. Strategią DL Invest Group jest budowa portfela nieruchomości i czerpanie zysków z ich najmu w długim terminie. Generowane w ten sposób środki pieniężne reinwestowane są w nowe projekty powiększając wartość aktywów. Grupa DL Invest Group PM S.A. realizuje projekty w ramach spółek celowych, a Spółka DL Invest Group PM S.A. jako spółka dewelopersko-holdingowa i zarządzająca obiektami Grupy zapewnia wsparcie i pozyskiwanie finansowań na realizację i prowadzenie projektów w spółkach celowych. Ponadto spółki celowe funkcjonujące w ramach Grupy Kapitałowej posiadają finansowania zewnętrzne do obsługi procesów i realizacji projektów z zakresu nieruchomości komercyjnych.

Sukcesy DL Invest Group nie byłyby możliwe bez pracy i zaangażowania naszego zespołu. To dzięki wiedzy, determinacji i profesjonalizmowi naszych pracowników każdego dnia budujemy wartość Spółki i Grupy oraz umacniamy ich pozycję rynkową. Składamy serdeczne podziękowania wszystkim Pracownikom, Partnerom, Najemcom, Inwestorom i Instytucjom Finansującym za zaufanie, lojalność i wspólne realizowanie ambitnych celów.

Z pełnym przekonaniem patrzymy w przyszłość – gotowi do dalszego wzrostu, nowych inwestycji i dalszego umacniania pozycji DL Invest Group jako jednej z najważniejszych platform inwestycyjno-deweloperskich w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

Z wyrazami szacunku,

Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu

Tomasz Brodzki – Wiceprezes Zarządu

Katowice 9 maja 2025 roku