



LIST ZARZĄDU
DOTYCZĄCY SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ROCZNEGO
ZA 2024 ROK

Szanowni Państwo,

z ogromną dumą i satysfakcją przedstawiamy skonsolidowany 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 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 dla Grupy okresem intensywnego rozwoju, realizowanego w wymagającym otoczeniu makroekonomicznym, charakteryzującym się wysoką zmiennością i wzmożoną konkurencją. Pomimo tych wyzwań, osiągnęliśmy rekordowe wyniki finansowe:

- zysk na sprzedaży wyniósł **143,5 mln zł** (wobec 100,1 mln zł w 2023 roku),
- przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom **262,2 mln zł**,
- zysk netto zamknął się kwotą **176,9 mln zł**.

Nasze przychody opierają się na stabilnych i przewidywalnych przepływach pieniężnych, generowanych przez ponad 400 najemców na podstawie długoterminowych umów najmu – zawieranych na okres od 5 do 20 lat, z możliwością ich przedłużenia na kolejne okresy.

Z uwagi na skalę realizowanych projektów w latach 2023–2024 oraz stosowanie w początkowej fazie najmu tzw. **okresu stabilizacji** (obejmującego m.in. czasowe zwolnienia z czynszu), część nowo oddanych obiektów nie osiągnęła jeszcze pełnego potencjału dochodowego. W efekcie, przychody z najmu pozostają przejściowo niższe względem poniesionych kosztów operacyjnych i finansowych. Wraz z zakończeniem faz wdrożeniowych przewidujemy istotny wzrost wyników operacyjnych Grupy w kolejnych okresach, wynikający z pełnej komercjalizacji nowych inwestycji.

Na koniec 2024 roku wartość aktywów w tym portfela nieruchomości komercyjnych zarządzanych przez DL Invest Group osiągnęła ok. **4 miliarda złotych**, co oznacza wzrost o blisko 700 mln zł względem końca 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** – nowoczesny obiekt magazynowy o powierzchni najmu ok. 13.300 m², w pełni wynajęty na podstawie 20 letniej umowy jednemu z kluczowych partnerów logistycznych. Obiekt został oddany do użytkowania w III kwartale 2024 roku, zgodnie z harmonogramem.
- **DL Invest Park Psary** – jeden z największych projektów logistycznych Grupy, o powierzchni 123.000 m², w pełni skomercjalizowany z międzynarodowym liderem branży modowej w oparciu o 19 letnią umowę. W drugiej połowie 2024 roku oraz w I kwartale 2025 roku rozpoczęto jego dalszą rozbudowę o kolejne 44.000 m², co potwierdza potencjał tego obszaru do dalszej ekspansji i długoterminowego wzrostu.
- **DL Shopping Park Mikołów** – obiekt typu retail park o powierzchni najmu ok. 4.200 m², w pełni wynajęty uznanym markom o międzynarodowym zasięgu. Został oddany do użytkowania w IV kwartale 2024 roku, stanowiąc uzupełnienie oferty Grupy w segmencie nieruchomości handlowych.
- **DL Invest Park Teresin** – wysokiej klasy obiekt magazynowy o powierzchni ponad 18.000 m², w całości wynajęty na podstawie długoterminowej umowy i przekazany do użytkowania w IV kwartale 2024 roku. Projekt ten wzmacnia obecność Grupy w centralnej Polsce i wpisuje się w strategię obsługi operatorów logistycznych oraz e-commerce.
- **DL Park Bielsko-Biała** – inwestycja rozpoczęta w 2024 roku, obejmująca budowę obiektu magazynowego o powierzchni ok. 13.000 m². Oddanie do użytkowania planowane jest na II kwartał 2025 roku. Projekt stanowi odpowiedź na rosnące zapotrzebowanie najemców przemysłowych w południowej Polsce.

Równolegle, w grudniu 2024 roku DL Invest Group 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.

Skonsolidowany kapitał własny Grupy DL Invest Group wzrósł w 2024 roku o imponującą kwotę **377,9 mln zł**, co wynika z wypracowanego zysku netto w wysokości **176,9 mln zł**, a także z dokapitalizowania Spółki Dominującej przez jedyne go akcjonariusza w kwocie **201 mln zł**, przeznaczonego na realizację kolejnych strategicznych inwestycji. Taka struktura finansowania jest dowodem siły bilansowej, zaufania właścicielskiego oraz wysokiego poziomu reinwestycji wewnętrznej, który pozwala Grupie na dalszą ekspansję bez nadmiernego zadłużenia i przy zachowaniu pełnej kontroli właścicielskiej.

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 emisje pięciu serii obligacji:

- Seria L – 2.499.900 EUR
- Seria M – 10.200.000 PLN
- Seria N – 2.297.000 EUR
- Seria O – 3.334.500 EUR
- Seria P – 9.250.000 PLN

Dodatkowo, Grupa terminowo wykupiła obligacje serii F o wartości 15.000.000 PLN.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz w dniu publikacji niniejszego listu, DL Invest Group posiadała łącznie **10 aktywnych serii obligacji** o łącznej wartości nominalnej 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 Grupy, wzmocnienia relacji z inwestorami oraz poprawy płynności obrotu naszymi instrumentami.**

Od blisko dwóch dekad **DL Invest Group PM S.A. konsekwentnie realizuje strategię budowy długoterminowej wartości**, opartą na akumulacji i zarządzaniu portfelem najwyższej jakości nieruchomości komercyjnych w całej Polsce. Naszym celem nie jest tylko budowa – lecz **pełne zarządzanie cyklem życia nieruchomości**: od planowania, przez projektowanie i realizację, po wieloletnie zarządzanie operacyjne i strategiczne. Realizujemy inwestycje w ramach wyodrębnionych spółek celowych, przy wsparciu i nadzorze Spółki Dominującej, która odpowiada za pozyskiwanie finansowania, asset i property management oraz rozwój portfela DL Invest Group.

Ten zintegrowany model działania, wspierany przez wyspecjalizowane zespoły projektowe i wykonawcze, zapewnia najwyższą jakość zarządzania aktywami oraz efektywność operacyjną, której rezultatem są ponadprzeciętne zwroty i rosnąca wartość dla wszystkich interesariuszy.

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 Grupy i umacniamy jej 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