



2022



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

DL INVEST GROUP PM S.A.

SPIS TREŚCI

WSTĘP DO SPRAWOZDANIA	5
PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE.....	7
CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI	10
CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI	15
KLUCZOWI PARTNERZY DL INVEST GROUP	22
zasady zrównoważonego rozwoju	23
WYNIK DZIAŁALNOŚCI I SYTUACJA FINANSOWA	28
INNE ISTOTNE INFORMACJE	32





Rok 2022 przyniósł kolejne zmiany na rynku nieruchomości komercyjnych, które po trudnym okresie pandemicznym pozytywnie zweryfikowały nasze założenia strategii biznesowej na kolejne lata. Potwierdziliśmy tym samym stabilność i systematyczność rozwoju naszej Firmy. Konsekwentnie planujemy rok 2023 wierząc, iż nowe wyzwania jeszcze bardziej wzmocnią naszą pozycję na rynku.



WSTĘP DO SPRAWOZDANIA

Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁKI\

PODSTAWA PRAWNA

Podstawą do opracowania dokumentu jest **art. 49 Ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości** (Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późniejszymi zmianami) Zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę, zostały opisane we Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za 2022 rok.

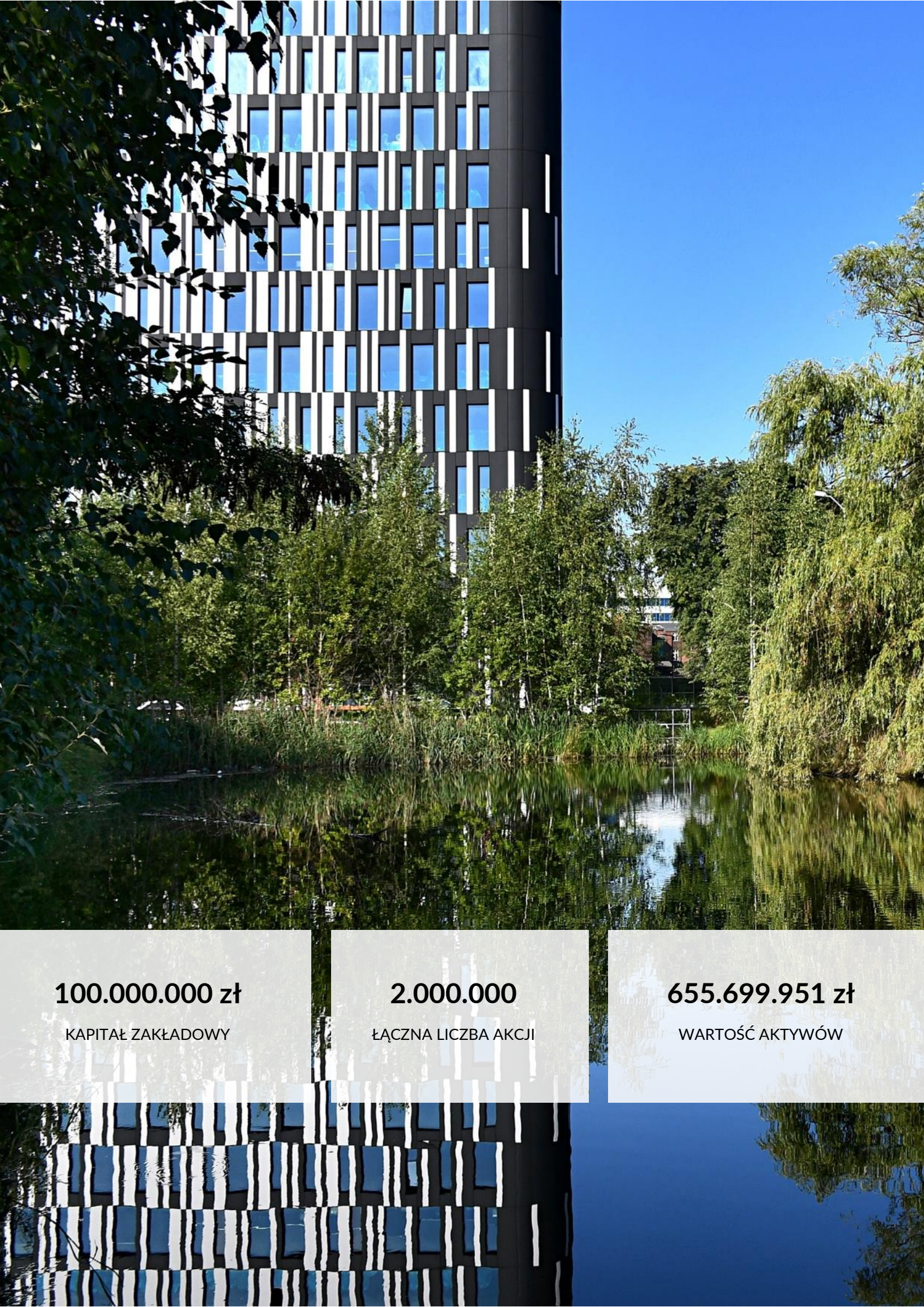
Spółka w roku 2022 nie zmieniała zasad wyceny wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Niniejsze sprawozdanie zawiera informacje o istotnych działaniach Zarządu **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** w roku obrotowym 2022, mających wpływ na sytuację finansową, majątkową, kadrową i wynik finansowy Spółki. Ponadto dokument zawiera informacje związane z oczekiwanym rozwojem DL Invest Group PM S.A., wynikające z planów oraz strategii, z uwzględnieniem szans i zagrożeń towarzyszącym ich realizacji.

Przedmiotowe sprawozdanie obejmuje wszystkie informacje istotne dla przedstawienia rzetelnego i jasnego obrazu działalności, wyników, pozycji jednostki oraz ryzyka, przy uwzględnieniu dopuszczalnych ograniczeń ujawniania informacji. Zawarte informacje dla swej użyteczności odzwierciedlają transakcje, zdarzenia i okoliczności, które wystąpiły w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku, w związku z powyższym informacje te mogą być uznane za obiektywne i nieobarczone błędami. Zarząd oświadcza, że nie dokonał żadnych manipulacji, polegających na celowym pominięciu, zaakcentowaniu bądź osłabieniu znaczenia jakiegokolwiek ze zdarzeń. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez DL Invest Group PM S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości, gdyż Zarząd nie identyfikuje okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

Niniejsze sprawozdanie z działalności kierowane jest do interesariuszy Spółki DL Invest Group PM S.A., na których Spółka wywiera wpływ poprzez swoją działalność, a którzy również mogą wywierać wpływ na Spółkę. W szczególności niniejsze sprawozdanie z działalności kierowane jest do właścicieli Spółki, potencjalnych inwestorów, kredytodawców i innych wierzycieli, klientów, dostawców i kooperantów, współpracowników, społeczności lokalnych oraz instytucji państwowych.

Sprawozdanie z działalności jest kompleksowe, bowiem zawiera zarówno dane wymagane prawem, jak i ujawnia informacje, które dobrowolnie zamierzał przedstawić Zarząd Spółki.



100.000.000 zł

KAPITAŁ ZAKŁADOWY

2.000.000

ŁĄCZNA LICZBA AKCJI

655.699.951 zł

WARTOŚĆ AKTYWÓW

PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

KRS

0000434440

NIP

6252381542

REGON

241020540

SIEDZIBA

40-271 Katowice,
ul. Wrocławska 54
Polska, województwo śląskie,
powiat Katowice
W 2021 r. Spółka zmieniła siedzibę
(poprzednio mieściła się w
Katowicach, ul. Mielęckiego 10)

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

Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS z dnia 26 września 2012 roku nastąpiło przekształcenie podmiotu Spółki z o. o. w przedsiębiorstwo DL Invest Group PM Spółka Akcyjna. Na tej podstawie podmiot został wpisany do Centralnej Ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440. Siedziba Spółki mieści się w Katowicach przy ul. Wrocławskiej 54 (poprzednio Katowice, ul. Mielęckiego 10). Obszarem działalności jest obszar Polski. Spółka nie posiada oddziałów.

Przekształcenie nastąpiło na zasadach przewidzianych w niniejszej uchwale oraz Planie Przekształcenia przyjętym przez Zarząd Spółki z o.o. w dniu 24 maja 2012 roku, następnie zbadanym przez biegłego rewidenta, wyznaczonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2012 roku (sygn. akt KA VIII Ns- Rej. KRS 12216/12/085).

Ponadto 20 sierpnia 2018 roku przed notariuszem Piotrem Domagałą Kancelaria Notarialna w Katowicach ul. Dworcowa 2, dokonano zmiany paragrafu 1 statutu spółki dotyczącego zmiany nazwy spółki, otrzymującej brzmienie: DL Invest Group PM S.A. [Rep A nr 8580/2018].

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

KAPITAŁ WŁASNY JEDNOSTKI

-wielkość i rodzaj

KAPITAŁ ZAKŁADOWY

100 000 000 PLN

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał zakładowy Spółki DL Invest Group PM S.A. wynosił 100 000 000,00 zł (słownie: sto milionów złotych) o łącznej liczbie akcji wszystkich emisji 2 000 000, a wartość pojedynczej akcji wynosi 50 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych).

SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI

Rada Nadzorcza
Zarząd Spółki

Struktura organizacyjna DL Invest Group PM S.A. zakłada funkcjonowanie organu Rady Nadzorczej oraz podmiotu reprezentującego w postaci Zarządu Spółki.

RADA NADZORCZA

W całym 2022 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z Działalności, Spółka posiadała Radę Nadzorczą w składzie:

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

ZARZĄD SPÓŁKI

W całym 2022 r. w skład Zarządu wchodziły następujące osoby:

- Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu
- Tomasz Brodzki – Wiceprezes Zarządu
- Katarzyna Wosiek – Wiceprezes Zarządu

W 2022 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Uchwałą z dnia 19 stycznia 2022 roku Rada Nadzorcza powołała na funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. prawnych Panią Katarzynę Wosiek.



CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI, BRANŻA I SPECYFIKA DZIAŁALNOŚCI

DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję spółki o charakterze holdingowo-operacyjnej, której głównym zadaniem jest zarządzanie oraz sprawowanie kontroli nad posiadanymi aktywami grupy kapitałowej. DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję Spółki Dominującej w strukturze spółek celowych przeznaczonych do realizacji inwestycji z zakresu nieruchomości komercyjnych obejmujących segmenty: magazynowo – logistyczny, obiektów biurowo-usługowo-handlowych typu mixed-use oraz parków handlowo-usługowych.

Działalność koncentruje się zasadniczo na terenie Polski południowej, głównie województwa śląskiego, jako obszaru macierzystego.

KONTROLA ZARZĄDZANIE

- parki handlowe
- kompleksy biurowo-usługowe
- centra magazynowe

W strategii przyjętej na lata 2019-2024 roku Grupa zakłada dywersyfikację terytorialną obszarów działania na rynku nieruchomości komercyjnych. Na podstawie analiz zapotrzebowania rynku przesunięte zostały akcenty – najbardziej istotną rolę w budowaniu potencjału rozwoju Spółki przyznano segmentowi magazynowo -produkcyjnemu, którego ekspansja obejmuje obszar całej Polski.

RYNEK I POZYCJA KONKURENCYJNA

Pomimo niepewnej sytuacji gospodarczej oraz wojny w Ukrainie, rynek magazynowy w Polsce dalej rośnie. Według raportu BOŚ w 2022 roku zasoby powierzchni magazynowej wyniosły 29 mln m.kw. Dane o powierzchni w budowie (3,5 mln m.kw.) wskazują, że bariera 30 mln mkw. powinna zostać przekroczona w połowie 2023 roku. Na koniec 2022 roku popyt kształtował się na niższym poziomie (ok. 6 mln mkw.) w porównaniu do 2021 roku (ponad 7 mln mkw.) Obserwujemy jednocześnie zmianę jego struktury. E-commerce stracił udział w stosunku do firm produkcyjnych, które w magazynach lokują produkcję oraz komplementację towarów oraz projektów typu Small Business Units zlokalizowanych bliżej centr miast.

Projekty logistyczne realizowane w ramach portfolio Grupy są dalej bardzo wysoko oceniane przez rynek oraz najemców, w tym w szczególności w zakresie konkurencyjności w stosunku do innych projektów dzięki dostępnej powierzchni z opcją ekspansji, doskonałej lokalizacji z rozbudowaną adekwatnie infrastrukturą drogową jak i oferowanemu standardowi.

Rynek nieruchomości komercyjnych z segmentu obiektów biurowo-usługowo-handlowych (mixed-use) cieszy się ogromnym zainteresowaniem zarazem lokalnych jak również zagranicznych firm, które szukają wykształconej kadry, dobrej komunikacji, nowoczesnych powierzchni oraz ekologicznych rozwiązań. Wolumen transakcji najmu w Katowicach w 2022 roku wyniósł 62.700 m² i stanowił 10% wynajętej powierzchni w miastach regionalnych. Porównując z średnim rocznym popytem z ostatnich 5 lat (60.900 m²), wynik z 2022 roku utrzymał się na podobnym poziomie, ale był wyższy o niemal 20% w stosunku do roku 2021. Analiza większości konkurencji wykazuje niski standard oraz funkcjonalność nieruchomości w podanym segmencie, jak również negatywny odbiór lokalizacji pod kątem dojazdu przez potencjalnych najemców, co pozwala na wzmocnienie pozycji DL Invest Group PM S.A. i spółek zależnych poprzez wprowadzenie do portfela inwestycyjnego obiektów spełniających najwyższe standardy klasy A, certyfikowane BREEM. W 2022 roku kontynuowano działania rozpoczęte w latach ubiegłych, mające na celu realizację projektów nieruchomości biurowo-usługowych z funkcją handlową.

W portfolio DL Invest Group znajdują się zarówno bardzo nowoczesne projekty biurowe klasy A dla najbardziej wymagających Klientów, jak również obiekty z powierzchniami o wyższym standardzie, jednak przeznaczone dla Najemców dysponujących niższymi budżetami lokowanymi na najem biura. Tym samym oferta DL Invest Group stanowi komplementarną i pełną odpowiedź na zgłaszane i dostrzegane zapotrzebowanie rynkowe.

Segment nieruchomości komercyjnych handlowych typu parki handlowe w dalszym ciągu charakteryzuje się bardzo wysokim popytem ze strony najemców, co pozwala na ekspansywną realizację tego typu inwestycji. Segment ten doskonale radził sobie w okresie pandemii w czasie ograniczenia działalności handlowej w obiektach wielkopowierzchniowych i podtrzymał ten trend w roku 2022 pomimo powrotu dużych centr handlowych. Obiekty typu retail park, czyli dokładniej ujmując convenience center w roku 2022 udowodniły, że sprawdzają się na rynku nieruchomości komercyjnych i umocniły tym samym swoją pozycję w segmencie handlowym.

Spółka współpracuje z największymi międzynarodowymi i polskimi najemcami sieciowymi oraz lokalnymi podmiotami, zapewniając kompleksową i zdywersyfikowaną ofertę handlową potencjalnym klientom. Przedmiotowy segment nieruchomości komercyjnych w ramach portfolio DL Invest Group stanowi istotny element strategii dalszego rozwoju.

Grupa DL Invest Group wypracowała w ciągu ostatnich lat działalność wysoką pozycję na rynku nieruchomości komercyjnych, ponadto zbudowała bogate portfolio nieruchomości w wymienionych segmentach rynku, tym samym nawiązując stałą współpracę głównie z najemcami

OTOCZENIE MAKRO- EKONOMICZNE I REGULACYJNE

sieciowymi będącymi dużymi międzynarodowymi korporacjami, co daje gwarancję stabilnych przychodów wynikających z długoletnich umów najmu.

Spółka prowadzi większość projektów w segmentach handlowym i biurowym w obrębie województwa śląskiego, tj. województwa o bardzo wysokim potencjale rozwojowym i badawczym. Woj. śląskie charakteryzuje się najwyższym wskaźnikiem urbanizacji w Polsce, jest też regionem bardzo silnie zaludnionym. Województwo śląskie tworzy klaster miast, zamieszkiwanych przez ponad 4,36 mln osób, gdzie szczególną uwagę należy zwrócić na dużą dostępność siły roboczej, w tym wykwalifikowanej i wykształconej kadry pracowniczej, co stanowi ok. 12% ludności kraju.

Projekty w segmencie logistycznym prowadzone są w lokalizacjach wskazanych przez najemców, każdorazowo po ich wcześniejszej komercjalizacji w stopniu gwarantującym sukces projektu.

Otoczenie makroekonomiczne wywiera istotny wpływ na rozwój Spółki oraz całej Grupy. Ciągłe rosnący popyt na powierzchnie handlowe, magazynowe oraz biurowe pozytywnie wpływa na perspektywy rozwoju Grupy. Powierzchnie handlowe w formie retail parków wypełniają niszę na rynku w średnich i mniejszych miastach województwa śląskiego (do 100 000 mieszkańców), a najbardziej popularne są lokalizacje zapewniające dojazd środkami komunikacji miejskiej oraz samochodami, w pobliżu większych skupisk osiedli mieszkaniowych umożliwiając tym samym dotarcie Klientów pieszo, przez co stały się dostępne dla wszystkich Klientów niezależnie od ich struktury wiekowej czy też aktywności zawodowej. Lokalizacje pod centra magazynowe najczęściej wybierane są w południowej oraz centralnej części Polski ze względu na bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową oraz dostępność wykwalifikowanych i niewykwalifikowanych kadr.

Istotne znaczenie dla działalności i dalszego rozwoju Spółki, zwłaszcza w segmencie parków handlowych, miało w okresie zdarzenie globalne, które w Europie rozpoczęło się w I kw. 2020 roku: epidemia COVID-19 wywołana przez koronawirusa. Drugim niezwykle istotnym wydarzeniem z pierwszego półrocza 2022, mającym wpływ na globalną gospodarkę, był wybuch wojny na Ukrainie, drugie półrocze pociągnęło za sobą podwyżki stóp procentowych. Zdarzenia te dotknęły wszystkie branże w Polsce, w tym również rynek nieruchomości komercyjnych.

Podstawowa działalność operacyjna Spółki a więc działalność generalnego wykonawstwa przebiegała w okresie zgodnie z planami, Spółka wygenerowała obroty i wyniki zgodne z prognozami.

DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję spółki operacyjnej o charakterze dominującym w strukturze spółek celowych przeznaczonych pod realizację inwestycji z zakresu nieruchomości komercyjnych i osiąga przychody z

działalności opartej na kontroli oraz zarządzaniu aktywami jednostek zależnych.

Grupa kapitałowa zarządzana przez DL Invest Group PM S.A. posiada ponad piętnastoletnie doświadczenie w zakresie inwestycji nieruchomościowych. W początkowej fazie działalność sprowadzała się do skupu oraz przygotowania gruntów w celu odsprzedaży do deweloperów. Od 2007 roku DL Invest Group funkcjonuje w charakterze dewelopera oraz funduszu nieruchomościowego realizując projekty, które pozostają własnością Grupy w ramach portfolio gdzie są aktywnie zarządzane, koncentrując się na realizacji zysku poprzez wzrost wartości poszczególnych projektów, kładąc zarazem zasadniczy nacisk na uzyskiwanie stałych przychodów z tytułu najmu powierzchni komercyjnych.

Podstawowymi czynnikami wpływającymi na sukces poszczególnych inwestycji jest znajomość rynków lokalnych, przemyślany dobór lokalizacji, komercjalizacja przez zespół własnych specjalistów we wczesnej fazie projektów, doświadczenie w realizacji obiektów komercyjnych, efektywne zarządzanie procesem inwestycyjnym oraz posiadanym portfelem nieruchomości, a także zespół ekspertów tworzących rozbudowaną strukturę wewnętrzną Spółki. Istotnym czynnikiem tworzenia wartości są długoterminowe umowy najmu gwarantujące stabilny i corocznie zwiększany dochód operacyjny z najmu. W 2022 roku dotychczasowe działania zmierzające do wzrostu rozpoznawalności i prestiżu marki zostały poddane ewaluacji, usystematyzowane i scentralizowane.



CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

Nadrzędnym celem Spółki DL Invest Group PM S.A. jest budowanie długoterminowej strategii rozwoju, poprzez wyznaczanie a następnie konsekwentną realizację strategicznych celów rozwoju Grupy. Kolejnym istotnym celem Spółki jest określenie oraz rozwój struktury organizacyjnej spółki operacyjnej w stosunku do spółek zależnych, w tym organizacja systemu zarządzania zorientowanego na poprawę efektywności zarządzania, zwłaszcza zarządzania wiedzą i relacjami.

Nadrzędnym celem jest kontrola finansowa grupy poprzez określenie zasad oraz polityki długoterminowego finansowania inwestycji, w tym określenie polityki w zakresie kształtowania cen transakcyjnych oraz wewnętrznej polityki finansowej pomiotów zależnych. Istotnym elementem działalności spółki jest zarządzanie jakością świadczonych usług, poprzez określanie obowiązującego w całej Grupie systemu zarządzania jakością, wybór firm współpracujących w tym zewnętrznych firm doradczych i audytorskich.

Zasadniczym założeniem inwestycji prowadzonych w ramach Grupy jest osiąganie ponadprzeciętnych stóp zwrotu z zainwestowanego kapitału stosując optymalizację projektów, w szczególności poprzez zaangażowanie się na wczesnym etapie realizacji projektu, wykorzystując specyfikę regionu oraz bazując na doświadczeniu i strukturze kapitałowej grupy. W ramach działalności inwestycyjnej Spółka gwarantuje najwyższą jakość i bezpieczeństwo każdego projektu realizowanego na zasadach długoletniej strategii inwestycyjnej, opartej na zdywersyfikowanym portfolio oraz stabilnym wzroście wartości aktywów, które podlegają ciągłemu rozwojowi, celem podniesienia jakości i wartości poszczególnych projektów.

W 2022 r. Spółka jako generalny wykonawca inwestycji dla swoich jednostek zależnych prowadziła następujące projekty budowlane w segmentach swojej działalności:

- **DL Prime** – obiekt biurowy klasy A zlokalizowany w Gliwicach przy głównej arterii drogowej DTŚ stanowiącej bezpośrednie połączenie z innymi miastami aglomeracji śląskiej jak również autostradami A1 i A4, w bezpośrednim sąsiedztwie głównego dworca kolejowego i niedalekiej odległości od rynku starego miasta. Obiekt o powierzchni najmu 15.225 m.kw. oddany został do użytkowania styczniu 2023 r. Drugi etap tego projektu jest obecnie w realizacji o powierzchni najmu 17.000 m.kw.
- **DL Tower** – obiekt biurowy klasy A zlokalizowany w Katowicach przy głównej ulicy Katowic Al. Korfantego, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego obiektu DL Atrium. Obiekt o powierzchni najmu 11.800 m.kw. oddany został do użytkowania w marcu 2022 r.
- **DL Invest Park Teresin** – obiekt magazynowy typu BTS zlokalizowany w Teresinie jako centralny magazyn chłodni i mroźni. Obiekt o powierzchni najmu 34.890 m.kw. oddany został do użytkowania w marcu 2022 r., wynajęty w 100% przez firmę Stokrotka sp. z o.o.
- **DL Invest Park Teresin II** – obiekt magazynowy typu BTS zlokalizowany w Teresinie jako centralny magazyn chłodni i mroźni. Obiekt o powierzchni najmu 20.250 m.kw. obecnie w trakcie realizacji, wynajęty przez firmę Dr Max Hurtownia Farmaceutyczna sp. z o.o.

- **DL Invest Park Czechowice** - obiekt magazynowo-produkcyjny zlokalizowany w Czechowicach Dziedzicach. Obiekt o powierzchni najmu 22.600 m.kw. oddany został do użytkowania w sierpniu 2022 r., wynajęty do Valeo Systems Sp. z o.o., PEKAES Sp. z o.o. (Obecnie Geodis Poland Sp. z o.o.) oraz Ammega Sp. z o.o.
- **DL Shopping Park Knurów – Etap II** - obiekt handlowy zlokalizowany w Knurowie. Obiekt o powierzchni najmu 3.000 m.kw. oddany został do użytkowania w marcu 2022 r., w 100% wynajęty do międzynarodowych liderów branżowych.
- **DL Invest Park Legnica** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Legnicy. Obiekt o powierzchni najmu 6.500 m2 (GLA) oddany został do użytkowania w kwietniu 2022 r., wynajęty w 100% do InPost Sp. z o.o.
- **DL Invest Park Kluczbork** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Kluczborku. Obiekt o powierzchni najmu 5.460 m2 (GLA) oddany został do użytkowania w maju 2022 r., wynajęty w 100% do InPost Sp. z o.o.
- **DL Invest Park Płock** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Płocku. Obiekt o powierzchni najmu 9.000 m2 (GLA), oddany do użytkowania w październiku 2022r., wynajęty w 100% do InPost Sp. z o.o.
- **DL Invest Park Elbląg** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Elblągu. Obiekt o powierzchni najmu 6.500 m2 (GLA), oddany został do użytkowania w styczniu 2023r., wynajęty w 100% do InPost Sp. z o.o.DL
- **Invest Park Dębica III** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Dębicy. Obiekt o powierzchni najmu 8.000 m2 (GLA), oddany został do użytkowania w grudniu 2022r., wynajęty do MEDIVET S.A. oraz Polsaros Sp. z o.o.
- **DL Invest Park Sędziszów** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Sędziszowie. Obiekt o powierzchni najmu 12.500 m2 (GLA), obecnie w trakcie realizacji, wynajęty w 100% do SaarGummi Czech s.r.o. Oddział w Polsce.
- **DL Invest Park Rzeszów** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Rzeszowie. Obiekt o powierzchni najmu 26.350 m2 (GLA), obecnie w trakcie realizacji, wynajęty w 100% do Stokrotka Sp. z o.o.



ZASOBY

Do kluczowych zasobów Spółki DL Invest Group PM S.A., wykorzystywanych dla realizacji postawionych celów należą zasoby niematerialne i kapitał intelektualny, na który składają się:

- zasoby ludzkie,
- marka,
- portfel nieruchomości,
- portfel klientów – najemców,
- baza danych,
- wypracowany model zarządzania projektami,
- reputacja,
- wypracowany model biznesowy.

ZASOBY LUDZKIE

Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu

Absolwentka Akademii Ekonomicznej w Katowicach oraz Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie. Licencjonowany zarządca nieruchomości (nr licencji 26401). Od ponad 14 lat zdobywa doświadczenie na poszczególnych szczeblach kariery w ramach działalności podmiotów grupy kapitałowej DL Invest Group. Obecnie do głównych obowiązków należy nadzór nad wszystkimi departamentami grupy kapitałowej, zarządzanie istniejącymi obiektami wchodzącymi w skład portfolio, analiza rentowności przyszłych inwestycji, analiza ryzyka inwestycyjnego. Odpowiedzialna jest również za utrzymywanie relacji inwestorskich z podmiotami zagranicznymi. Komerccjalizuje i sprawuje nadzór nad nieruchomościami z segmentu logistyczno-produkcyjnego, prowadząc rozmowy z kluczowymi klientami DL Invest Group.

Tomasz Brodzki – Wiceprezes Zarządu

Absolwent Wydziału Budownictwa Politechniki Śląskiej, gdzie uzyskał tytuł magistra inżyniera budownictwa. Ukończył także studia magisterskie z zakresu ekonomii w Internationales Hochschulinstitut Zittau. Posiada ponad dwudziestoletnie doświadczenie w branży budowlanej. Od wielu lat związany z grupą kapitałową DL Invest Group, w której pełni funkcje kierownicze. Od listopada 2017 roku wszedł w skład Zarządu spółki DL Invest Group PM S.A. Umiejętności negocjacyjne i zarządcze łączy z doskonałą znajomością rynku budowlanego oraz rynku nieruchomości. Biegle porusza się w obszarze prawa budowlanego. Kierował zespołami budowlanymi, architektów, firm wykonawczych przy projektach mieszkaniowych i handlowych inwestorów takich jak: Dominat Sp. z o.o., Murapol S.A. czy Metro Group Asset Management. W strukturze DL Invest Group odpowiedzialny za kierowanie zespołami: Działu Budowlanego, Działu Projektowego oraz Przygotowania Produkcji a także za prawidłową realizację wielomilionowych inwestycji. Sprawuje także nadzór mentoringowy nad projektami inwestycyjnymi, odpowiada za współpracę z firmami zewnętrznymi, w tym wykonawcami.

PORTFEL KLIENTÓW

Katarzyna Wosiek

Absolwentka studiów prawniczych na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie, ukończyła aplikację radcowską i złożyła egzamin zawodowy w Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Krakowie. Obecnie członek Okręgowej Izby Radców Prawnych w Katowicach. Posiada wieloletnie doświadczenie prawnicze w tym związane z obsługą podmiotów funkcjonujących na rynku budowlanym i deweloperskim, od przeszło 5 lat związana z Grupą Kapitałową DL Invest Group, pełniła funkcję Prokurenta samoistnego w DL Invest Group PM S.A., zaś od w 2022 r. weszła do składu Zarządu jako Wiceprezes ds. Prawnych.

Na dzień 31.12.2022 Spółka zatrudniała 159 osób, z czego 60 osób było zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, a 99 na podstawie innych umów.

BAZA DANYCH

DL Invest Group PM S.A. posiada bogaty portfel klientów – najemców w ramach prowadzonych projektów inwestycyjnych, zarówno funkcjonujących, jak również inwestycji w trakcie realizacji. Dużą wagę przywiązuje się do tego, by już w początkowym etapie realizacji inwestycji pozyskać najemców kluczowych. Poszczególne projekty są komercjalizowane w taki sposób, aby mix najemców tworzył istotną wartość dodaną – otwierał możliwości kooperacji między najemcami, dostarczał kompleksową ofertę handlową dla potencjalnych klientów końcowych.

Spółka przez lata swojej działalności opracowywała bazę dotyczącą rynku nieruchomości biurowych, usługowo-handlowych, logistycznych, jak również zapotrzebowania kluczowych klientów na poszczególne lokalizacje. Baza ta stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa.

WYPRACOWANY MODEL ZARZĄDZANIA PROJEKTAMI

W każdym z projektów obowiązują tożsame zasady zarządzania. Spółka po zakończeniu procesu inwestycyjnego pozostaje właścicielem nieruchomości oddanej do użytkowania.

REPUTACJA

Spółka wypracowała sobie reputację wysokiej wartości głównie dzięki znajomości rynku lokalnego oraz wysokim standardom realizacji inwestycji, co ma znaczący wpływ na powodzenie każdego z już zrealizowanych lub planowanych przedsięwzięć oraz dzięki wykwalifikowanym zasobom ludzkim i organizacji ich pracy.

RYZYO

- *Ryzyko konkurencji,*
- *Ryzyko stóp procentowych*
- *Ryzyko kursowe,*
- *Ryzyko kondycji finansowej najemców,*
- *Ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi,*
- *Ryzyko procedur administracyjnych,*
- *Ryzyko utraty płynności,*
- *Ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości,*

Wypracowany przez Spółkę model biznesowy sprawdza się w warunkach i otoczeniu w jakim Spółka działa, zapewniając jej stabilny rozwój, jak również osiąganie ponadprzeciętnych stóp. zwrotu z zainwestowanego kapitału dzięki optymalizacji projektów do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Spółki należy zaliczyć:

Ryzyko konkurencji związane jest z funkcjonowaniem podmiotu wśród innych deweloperów oraz umiejętnością pozyskiwania klientów. Na rynku nieruchomości w Polsce obok podmiotów krajowych w dużym stopniu działają inwestorzy zagraniczni, których przewaga konkurencyjna wyraża się w większych zasobach kapitałowych. Na korzyść Grupy przemawia doskonała znajomość rynków lokalnych, szybkość reagowania na zmiany w otoczeniu prawnym i ekonomicznym, brak procesów w outsourcingu, co znacznie skraca procesy decyzyjne i pozwala na większą elastyczność działania oraz specjalizacja w realizacji inwestycji w wyodrębnionych w trzech segmentach rynku. Komercjalizacja Obiektów ma ściśle określone zasady, w której pierwszym etapem koncepcyjnym jest zawsze opracowywana, szczegółowa analiza rynku, w tym lokalnej konkurencji w postaci biurowców, obiektów handlowych i logistycznych o podobnym przeznaczeniu. Na tej podstawie tworzony jest plan komercjalizacji, którego celem jest zwiększenie atrakcyjności projektu w stosunku do konkurencji, co przekłada się na większe zainteresowanie i przekonanie do inwestycji najemców – a w efekcie przyspiesza komercjalizację obiektów. Doświadczenie, znajomość rynku, jakość oraz zaufanie kontrahentów stanowi przeważający element konkurencyjności Spółki oraz Grupy, którego znaczenie można było zauważyć podczas ostatniego kryzysu na rynku budowlanym.

Dynamiczny rozwój, rosnąca liczba zrealizowanych i realizowanych projektów oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Grupa potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.

Ryzyko stóp procentowych związane jest ze zmianą stóp procentowych pod wpływem sytuacji ekonomicznej. Działalność Grupy oparta jest w dużej mierze na finansowaniu zewnętrznym. Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych było do tej pory zabezpieczane, występowało ono na poziomie akceptowanym przez Spółkę, jednak w przypadku nowych projektów będzie ograniczane poprzez instrumenty zabezpieczające (stałe stopy, IRS), pod warunkiem, że koszt finansowy inwestycji nie będzie większy, niż w przypadku braku takiego instrumentu.

Ryzyko kursowe związane jest ze zmianą kursów walut. Zgodnie z polityką Grupy Spółki celowe Grupy zaciągają kredyty w walucie, w jakiej generowany jest przychód z tytułu najmu powierzchni.

Dzieje się tak z uwagi na fakt, iż umowy z najemcami danego projektu wyrażane są również w walucie pozyskanego finansowania dla Spółki zależnej. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są

na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe (hedging naturalny).

Ryzyko kondycji finansowej najemców Grupy związane jest z utratą przez nich płynności. W ramach prowadzonej przez Grupę działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych. Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej.

Ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi związane jest z jakością usług podwykonawców oraz z ich kondycją finansową. Czynniki ten w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych oraz badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy w trakcie jego wyboru.

Ryzyko procedur administracyjnych związane jest ze zmianami prawnymi oraz procedurami urzędów. Czasochłonność procedur administracyjnych może zagrażać terminom rozpoczęcia realizacji projektów Spółki. Może to skutkować opóźnieniem terminu rozpoczęcia, realizacji oraz oddania obiektu do użytkowania. Jednocześnie zbyt duże uprawnienia osób trzecich do ingerencji w przebieg procedur urzędowych niejednokrotnie powoduje, że proces realizacji się wydłuża. Spółka zmniejsza to ryzyko dzięki doświadczeniu w przeprowadzaniu takich procedur oraz współpracy z odpowiednio wykwalifikowaną kadrą.

Ryzyko utraty płynności związane jest z brakiem wypłacalności. Spółka zarządza tym ryzykiem, utrzymując odpowiednią ilość dostępnych środków finansowych, zgromadzonych na rachunkach bankowych. Spółka korzysta z kredytów długoterminowych - inwestycyjnych na okres 5-15 lat oraz w początkowej fazie budowy z kredytu rewolwingowego na podatek VAT – zwykle krótkoterminowego wymagalnego do 12 miesięcy. Spółka w sposób ciągły monitoruje rzeczywiste i prognozowane przepływy pieniężne. Dla utrzymania płynności całej Grupy istotne znaczenie ma portfel obiektów już oddanych do użytkowania, który generuje stałe wpływy z tytułu najmu powierzchni biurowej, handlowej, usługowej, magazynowej i produkcyjnej, w związku z czym już na etapie koncepcyjnym analizie podlega również odpowiedni dobór najemców, w oparciu o profil ich działalności, pozycję oraz sytuację finansową. W efekcie tak prowadzonego procesu wyłonieni zostają kluczowi Klienci, którzy zapewnią stabilność finansową projektu.

Ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości związane jest ze zmianą koniunktury rynkowej oraz popytu. Spółka Zależna minimalizuje to ryzyko, przeprowadzając procesy inwestycyjne w sposób etapowy,

dostosowując jednocześnie tempo realizacji inwestycji do popytu i cen na rynkach lokalnych. Dodatkowo długoterminowe umowy najmu oraz dywersyfikacja portfele najemców stanowi gwarancje niezależności od koniunktury rynkowej.

Ryzyko społeczno-ekonomiczne związane jest z oddziaływaniem czynników społecznych i makroekonomicznych na sposób prowadzenia działalności gospodarczej, tj. m.in. inflacja, ogólna kondycja gospodarki, zmiana sytuacji gospodarczej, zmiana realnych dochodów społeczeństwa i polityka podatkowa, a także sytuacja na świecie. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów działalności. Ma to szczególne znaczenie w sytuacji obniżenia wzrostu PKB, pogłębiania deficytu budżetowego oraz wzrostu bezrobocia.

KLUCZOWI PARTNERZY DL INVEST GROUP

FINANSOWANIE EBOR



Od 2021 Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) wspiera rozwój ekologicznych nieruchomości przemysłowych i logistycznych powstających w ramach działalności DL Invest Group PM S.A udzielając kredytu typu mezzanine o wartości 72 mln euro. Polski deweloper koncentrujący się na nieruchomościach komercyjnych

DL Invest Group PM S.A. przeznacza finansowanie z EBRD do rozwoju portfela zrównoważonych projektów logistycznych i przemysłowych typu build-to-suit. Deweloper zobowiązał się do uzyskania certyfikatu BREEAM, z oceną co najmniej "bardzo dobrą", dla wszystkich projektów finansowanych przez EBRD.

FINANSOWANIE MACQUARIE



W 2022 Macquarie Capital Principal Finance udzielił €123,4M w formie pożyczki zabezpieczonej typu senior secured dla DL Invest Group. Trzyletni kredyt zostanie sfinansowany z wykorzystaniem kapitału z bilansu Macquarie.

Zabezpieczeniem kredytu jest 10 nowoczesnych aktywów logistycznych w Polsce, obejmujących 193 000 m² wybudowanych przez DL Invest Group PM S.A w ciągu ostatnich 5 lat, które są w pełni wynajęte dużym międzynarodowym firmom.

Macquarie jest globalną grupą świadczącą usługi finansowe, działającą na 33 rynkach w zakresie zarządzania aktywami, bankowości detalicznej i biznesowej, zarządzania majątkiem, leasingu i finansowania aktywów, dostępu do rynku, handlu towarami, rozwoju odnawialnych źródeł energii, specjalistycznego doradztwa, pozyskiwania kapitału i głównych inwestycji. Różnorodność działań firmy, w połączeniu z silną pozycją kapitałową i solidnymi ramami zarządzania ryzykiem, przyczyniła się do naszej 53-letniej nieprzerwanej rentowności.

ZASADY ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

SPO, ESG & FRAMEWORK

Potwierdzenie naszego ekologicznego podejścia

SPO Sustainalytics

W 2022 niezależna opinia Sustainalytics potwierdziła, że działalność DL Invest Group PM S.A. jest wiarygodna i realizowana w zgodzie z czterema podstawowymi komponentami Green Bond.

Ocena ta opiera się na przestrzeganiu zasad GBP, które obejmują cztery elementy kluczowe:

1. Wykorzystanie Środków
2. Proces Oceny i Selekcji Projektów
3. Zarządzanie Środkami
4. Raportowanie.

Celem Zielonych Obligacji DL Invest Group PM S.A. jest rozwijanie i umacnianie procesów ekologicznie zrównoważonego rozwoju.

RAPORT ESG

DL Invest Group PM S.A. działa w oparciu o zasady ESG oraz zrównoważonego budownictwa, przy zachowaniu najwyższych wymogów niskoemisyjności oraz energooszczędności. Spółka gwarantuje Najemcom najniższe koszty utrzymania użytkowanej powierzchni przy spełnieniu najbardziej rygorystycznych wymagań międzynarodowego systemu certyfikacji budynków BREEAM.

DL Invest Group PM S.A. dąży to tego aby jej działalność przynosiła szeroko pojęte korzyści wszystkim interesariuszom, a także społecznościom lokalnym i środowisku naturalnemu.

Stworzony raport ESG ma na celu dostarczenie inwestorom kompleksowej informacji i dogłębnej analizy naszej działalności w oparciu o 3 parametry: środowisko naturalne, odpowiedzialność społeczna, ład korporacyjny.

Polityka DL Green

GREEN FRAMEWORK

Celem DL Invest Group PM S.A jest pełna zgodność z najlepszymi praktykami rynkowymi oraz przejrzyste informowanie o: wykorzystaniu wpływów, procesie oceny i wyboru projektów, zarządzaniu oddziaływaniem, raportowaniu, weryfikacji zewnętrznej Potwierdzeniem powyższego jest stworzony raport Green Framework.

Ekologiczna polityka DL Green wdrażana przez firmę DL Invest Group PM S.A jest odpowiedzią na zmieniające się warunki środowiskowe. DL Green jest poświadczeniem wysokiej uwagi i dużego znaczenia, które nadajemy aspektowi ochrony środowiska w ramach prowadzonych przez nas inwestycji obowiązują naszą firmę trzy podstawowe zasady, według których przygotowywane są plany współpracy z lokalnymi społecznościami, na terenie obszarów, na których prowadzimy projekty.

Zasada 1

Inwestycje prowadzimy w sposób zrównoważony. Naszym priorytetem jest zachowanie walorów środowiskowych obszarów, na których realizowane są projekty. Osiągamy to między innymi poprzez nasadzenia dodatkowych drzew i krzewów w sposób przemyślany i znacznie wykraczający poza wynikające z przepisów prawa działania. Projekty te prowadzimy we współpracy z mieszkańcami oraz pracownikami naukowymi, którzy pomagają nam określić warunki i stworzyć prawdziwie unikalne habitaty dla zwierząt i roślin na terenach, na których prowadzimy działania, co wprost przekłada się na budowanie dodatkowe wartości dla lokalnych społeczności.

Zasada 2

Prowadzimy akcje uświadamiające i promujące właściwe postawy w kontekście ochrony przyrody i zrównoważonego rozwoju. Takie akcje przyjmują postać warsztatów i materiałów edukacyjnych prowadzonych i przygotowywanych we współpracy z uznanymi ośrodkami akademickimi oraz wybranymi instytucjami działającymi na terenach, na których prowadzimy inwestycje.

Zasada 3

Nasze projekty są certyfikowane w systemie ekologicznej certyfikacji BREEAM oraz w dużej części finansowane z użyciem instrumentów wspierających rozwój ekologicznych inwestycji.







WYNIK DZIAŁALNOŚCI I SYTUACJA FINANSOWA

Wybrane dane finansowe	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Waluta	PLN	PLN	EUR	EUR
Przychody ze sprzedaży	278 664 970,73	203 759 088,91	59 430 777,10	44 301 232,53
Zysk ze sprzedaży	4 378 870,31	3 496 912,13	933 880,08	760 297,46
Zysk/Strata przed opodatkowaniem	6 199 771,19	20 309 799,11	1 322 222,95	4 415 749,69
Zysk/Strata netto za okres	2 767 096,19	16 252 153,11	590 137,60	3 533 537,66
EBITDA	7 622 943,14	3 586 464,15	1 625 742,31	779 767,83
Aktywa razem	655 699 951,26	511 721 694,12	139 840 890,46	111 258 358,51
Aktywa trwałe	500 415 630,51	408 582 806,91	106 723 459,77	88 833 936,36
Aktywa obrotowe	155 284 320,75	103 153 887,21	33 117 430,69	22 427 683,44
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	438 736 736,97	297 525 576,02	93 569 224,55	64 687 910,60
Zobowiązania krótkoterminowe	171 207 006,09	169 065 507,32	36 513 256,01	36 758 165,70
Kapitał własny	216 963 214,29	214 196 118,10	46 271 665,91	46 570 447,91
Liczba akcji	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku wyników oraz aktywów i pasywów, zawarte w niniejszym sprawozdaniu zostały przeliczone na EUR według kursu ogłoszonego na dzień 31 grudnia 2022 r. przez Narodowy Bank Polski (4,6889 zł / EURO) a na 31 grudnia 2021 r. przez Narodowy Bank Polski (4,5994 zł/EURO)

BILANS

Na koniec miesiąca grudnia 2022 suma bilansowa zamknęła się kwotą 655.699.951,26 zł co w porównaniu ze stanem na koniec analogicznego grudnia 2021 roku oznacza wzrost o ponad 28%.

AKTYWA

Struktura aktywów na dzień 31 grudnia 2022 roku wygląda następująco:

- aktywa trwałe stanowią 76 % aktywów, z czego dominujące pozycje stanowią inwestycje (udziały) w jednostkach powiązanych oraz udzielone pożyczki.
- aktywa obrotowe stanowią ok. 24% aktywów.

PASYWA

Kapitał podstawowy Spółki DL Invest Group PM S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosił 100 000 000,00 zł i dzielił się na 2 000 000 udziałów zwykłych o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

Zobowiązania długo i krótkoterminowe zamknęły się kwotą 431.235.377,17 zł.

Spółka DL Invest Group PM S.A. osiągnęła w okresie od stycznia do grudnia 2022 roku zysk ze sprzedaży w wysokości: 4.378.870,31 zł. W analogicznym okresie roku 2021 osiągnęła zysk ze sprzedaży w wysokości: 3.496.912,13 zł.

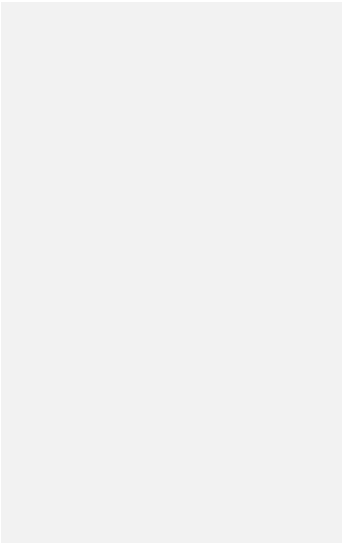
**RACHUNEK ZYSKÓW
I STRAT**

Zarząd oświadcza, iż Spółka nie prowadzi działalności, w stosunku do której regulacje prawne określają normy ostrożnościowe, w związku z powyższym, niniejsze sprawozdanie nie musi zawierać wskazań o konieczności stosowania niniejszych norm.

W roku 2022 Spółka nie tworzyła oddziałów. Spółka nie posiada, nie nabywała ani nie zbywała akcji własnych.

**PERSPEKTYWY
ROZWOJU**

Perspektywy rozwoju Spółki DL Invest Group PM S.A. uzależnione są od projektów, jakie w kolejnych latach realizowane będą na rzecz kolejnych Spółek zależnych. Wydarzeniem o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania DL Invest Group PM S.A. jest agresja zbrojna Rosji na Ukrainę. Na podstawie publicznie dostępnych informacji na dzień, w którym niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji, kierownictwo Spółki rozważyło szereg skrajnych, lecz nadal prawdopodobnych scenariuszy w odniesieniu do potencjalnego rozwoju wojny i jej oczekiwanego wpływu na Spółkę i środowisko gospodarcze, w którym prowadzi ona działalność. Najważniejszym celem niefinansowym jest zasadniczy wzrost wartości marki DL Invest Group



oraz trwalsze związanie kontrahentów z marką poprzez działania z zakresu marketingu relacyjnego i public relations. Większy niż dotąd akcent położony zostanie na CSR. Spółka dąży także do udoskonalenia metod zarządzania wiedzą oraz zasobami ludzkimi. Planuje wykorzystać m.in. wyraźnie zauważalną zwiększoną podaż wykwalifikowanych pracowników, mogących w przyszłości wpłynąć na budowanie przewagi konkurencyjnej Grupy.

Niniejsze sprawozdanie przedstawia najważniejsze wskaźniki wykorzystywane przez Zarząd do oceny dokonań i podejmowanych decyzji. Tabela „Wybrane dane finansowe” zawiera najważniejsze w ocenie Zarządu wskaźniki wykorzystywane również w bieżącej działalności Spółki.



INNE ISTOTNE INFORMACJE

INFORMACJE NA TEMAT ŁADU KORPORACYJNEGO

Spółka prowadzi przejrzystą i efektywną politykę informacyjną zgodną z zasadami ładu korporacyjnego.

WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie dotyczy.

POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM I INNYMI ORGANAMI

Spółka nie jest stroną żadnych istotnych postępowań toczących się przed (i) sądem powszechnym, (ii) sądem arbitrażowym, (iii) organem administracji publicznej, (iii) ani nie jest stroną żadnych innych postępowań dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

OGRANICZENIA UJAWNIANIA INFORMACJI

Niniejsze sprawozdanie z działalności nie zaspokoi wszystkich potrzeb informacyjnych interesariuszy, z uwagi na świadome zastosowanie przez Zarząd ograniczeń zakresu ujawnionych informacji. Zastosowanie ograniczeń wynika między innymi z istniejącego ryzyka wystąpienia zagrożenia mogącego naruszyć słuszny interes Spółki, poprzez ujawnienie informacji poufnych, które mogłyby zagrozić jej pozycji konkurencyjnej. Zarząd dokonując oceny, które informacje mają charakter poufny, ma świadomość, ile osób z najbliższego otoczenia Spółki jest już w posiadaniu tych informacji.

Zarząd dokonał klasyfikacji informacji poufnych, katalog ten dotyczy prowadzonych negocjacji, jak również umów zawartych pod warunkiem zawieszającym przez Spółkę Zależną DL Invest Group PM S.A. lub Spółki Celowe. Za informacje poufne uznane zostały strony tych umów oraz ich warunki.