

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 2022 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 2022 r.;
- oraz sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 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.

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 dn. 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 stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek 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
Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny: 90038

Katowice, 26 maja 2023 r.



2022

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ
DL INVEST GROUP

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ I ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2022 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	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
INFORMACJA DODATKOWA I NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	8

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe wg MSR/MSSF Grupy Kapitałowej (w tys. zł) za okres 2022 r.

DL Invest Group PM S.A.

AKTYWA		31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
Aktywa trwałe	NOTY	2 371 413	1 697 629
Wartości niematerialne	1	57	124
Rzeczowe aktywa trwałe	2	6 065	1 806
Nieruchomości inwestycyjne	3	2 311 081	1 664 663
Aktywa finansowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu	4, 19	14 800	21 280
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	10	7 852	6 268
Pochodne instrumenty	19	9 606	0
Pozostałe aktywa długoterminowe	5	21 952	3 488
Aktywa obrotowe		173 255	113 660
Zapasy		5	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6	83 302	45 730
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7	82 447	62 342
Pochodne instrumenty	19	0	4 480
Pozostałe aktywa krótkoterminowe	5	7 502	1 108
Aktywa razem		2 544 667	1 811 289

PASywa		31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
Kapitał własny		998 503	786 698
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	9	974 813	775 124
Kapitał zakładowy		100 000	100 000
Kapitały zapasowy		114 196	97 935
Zakumulowany zysk z lat minionych		559 020	396 164
Zysk netto za rok obrotowy		201 596	181 025
Kapitały udziałowców niekontrolujących	9	23 690	11 574
Rezerwy		200 076	148 312
Rezerwy		436	436
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	199 640	147 875
Zobowiązanie długoterminowe		1 069 640	644 271
Kredyty, pożyczki i obligacje	12	1 042 255	618 903
Otrzymane kaucje i zaliczki	11	6 509	4 073
Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe	12	20 876	20 286
Pochodne instrumenty finansowe	12	0	1 009
Zobowiązania krótkoterminowe		276 449	232 008
Kredyty, pożyczki i obligacje	12	180 373	136 377
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	11	94 896	94 337
Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe	12	1 180	1 151
Pochodne instrumenty finansowe	12	0	142
Pasywa razem		2 544 667	1 811 289

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe wg MSR/MSSF Grupy Kapitałowej (w tys. zł)			
DL Invest Group PM S.A.			
		01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
Przychody operacyjne	NOTY	114 579	89 644
Przychody ze sprzedaży usług najmu	13	77 737	63 967
Przychody z tytułu opłat dodatkowych		34 675	23 958
Pozostałe przychody		2 167	1 719
Koszty działalności operacyjnej		52 950	35 886
Amortyzacja		1 241	568
Zużycie materiałów i energii		25 786	10 472
Usługi obce		15 309	15 008
Podatki i opłaty		8 294	6 828
Wynagrodzenia		1 566	1 645
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		249	997
Pozostałe koszty rodzajowe		332	320
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		162	0
Zmiana stanu produktów		11	49
Zysk na sprzedaży		61 630	53 757
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	3	239 183	187 423
Zysk ze zbycia inwestycji	14	1 387	9 151
Pozostałe przychody operacyjne	14	16 931	9 640
Pozostałe koszty operacyjne	15	20 114	15 536
Zysk na działalności operacyjnej		299 017	244 436
Przychody finansowe	16	54 750	208
Koszty finansowe	17	85 047	23 959
Zysk przed opodatkowaniem		268 720	220 686
Podatek dochodowy	18	54 935	40 243
część bieżąca		5 508	5 274
część odroczone		49 428	34 969
Zysk (strata) netto		213 785	180 443
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		201 596	181 025
Zysk / strata mniejszości		12 188	-582
Zysk / strata przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		201 596	181 025
Inne całkowite dochody		0	0
Całkowite dochody za okres 12 miesięcy, w tym:		213 785	180 443
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		201 596	181 025
całkowite dochody mniejszości		12 188	-582

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. ZŁ)	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Zysk netto za okres	213 785	180 443
Korekty		
Amortyzacja	1 241	568
Odsetki, koszty transakcyjne kredytów, pożyczek i obligacji netto	30 297	19 031
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-1 387	-9 151
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	-37 576	-4 912
Zmiana stanu pozostałych aktywów	-12 002	-4 065
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	559	33 892
Wynik na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych	-239 183	-187 423
Zmiana stanu rezerw	51 764	34 290
Zmiana stanu aktywów z tytułu podatku odroczonego	-1 584	-2 124
Pozostałe korekty	-3 922	-154
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	1 992	60 394
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych		60 655
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	-404 026	-231 594
Nabycie wartości niematerialnych	-67	-88
Nabycie środków trwałych	-4 722	-19
Z aktywów finansowych		-1 636
Na aktywa finansowe		1 668
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-408 815	-171 014
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z emisji obligacji	24 692	15 000
Spłata obligacji	-53 727	-7 168
Zaciągnięcie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów	1 016 256	440 604
Spłata zaciągniętych kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	-499 705	-312 200
Płatności z tytułu leasingu finansowego	-919	-92
Odsetki oraz koszty transakcyjne (dotyczące kredytów i pożyczek) zapłacone	-59 668	-21 741
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	426 929	114 402
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	20 105	3 782
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia	62 342	58 561
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	82 447	62 342

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

Zestawienie zmian w Kapitałach							
DANE ZA ROK 2022	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Wynik finansowy okresu	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny razem na dzień 31.12.2022 r.
Stan na dzień 1 stycznia 2022 roku	100 000	97 935	396 164	181 025	775 124	11 574	786 698
przeksięgowanie zysku z roku ubiegłego				-181 025	-181 025		-181 025
Zyski / straty oraz inne całkowite dochody							
Zysk netto za rok obrotowy				201 596	201 596	12 188	213 784
Podział zysku netto Jednostki Dominującej			162 856		162 856		
Zyski / straty oraz inne całkowite dochody ogółem			162 856	201 596	364 452	12 188	376 640
Transakcje z właścicielami Jednostki Dominującej, ujęte bezpośrednio w kapitale własnym							
Pozostałe zmiany kapitałów		16 261			16 261	-72	16 189
Stan na dzień 31 grudnia 2022 roku	100 000	114 196	559 020	201 596	974 813	23 690	998 503

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

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 2022 nie zmieniła się forma prowadzonej przez firmę działalności.

DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję spółki o charakterze holdingowo-operacyjnym, którego 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 31.12.2022 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 |

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 lub odwołania ewentualnej rezygnacji.

W roku 2022 zmienił się skład Zarządu, na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 19 stycznia 2022 r. na stanowisko Wiceprezesa Zarządu do spraw prawnych powołana została Pani Katarzyna Wosiek, która następnie z dniem 28 kwietnia 2023 r. przestała pełnić funkcję i sprawować mandat w Zarządzie na skutek złożonej tego dnia rezygnacji, tym samym na dzień sporządzenia niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania w Zarządzie pozostaje dwóch członków tj. wyżej wskazana Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu.

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 2022 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 zdywersyfikowanych 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, jaki i globalnego biznesu, tworzone w formie kampusów typu *mixed-use*. łączących funkcje biurową, usługową i handlową. Ich celem jest zaspokojenie możliwie najszerzego 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 wkomponowują 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 zależne jest 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 Kępno (woj. wielkopolskie) a od roku 2022 także w Warszawie.

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. Nadrzędnym 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 2021 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 26 maja 2023 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 2022 roku wraz z danymi porównawczymi za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021r.

Zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę nie zmieniły się w stosunku do tych stosowanych w sprawozdaniu finansowym za rok 2021.

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.

Zmiany standardów rachunkowości wprowadzone dla roku 2022 i lat kolejnych:

- zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” określają, które koszty należy uwzględnić przy ocenie, czy umowa będzie przynosiła straty i stanowi umowę rodzącą obciążenia;
- zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” regulują kwestię kosztów wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych i kwot otrzymanych ze sprzedaży pozycji wytworzonych w trakcie ich testowania - standard wymaga, aby ująć przychody ze sprzedaży produkcji testowej i związane z nimi koszty w sprawozdaniu z zysków lub strat, eliminując możliwość korekty wartości wybudowanych środków trwałych o te kwoty;
- zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” nie mają wpływu na niniejsze sprawozdanie.,
- zmiana do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” wprowadzająca odmienne wymogi w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości, a także uzupełniająca wytyczne w zakresie klasyfikacji zobowiązań jako długo- lub krótkoterminowe.

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). 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.

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, jakiekolwiek 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 zdatne 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 wartość 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 ujmuje 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 reklasyfikacji 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 oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia, za wyjątkiem następujących instrumentów, dla których odpisy są wyceniane w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym 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 oczekiwanym 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 oczekiwanym 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 oczekiwanym 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 odwróci 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 wysięgowania 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 2022 r.</i>
EUR	4,5994	4,6899

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 2022 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.

Podmioty objęte konsolidacją są powiązane ze względu na znaczący udział w kapitale tych podmiotów oraz/ lub podmiot DL Invest Group PM S.A. bierze udział bezpośrednio lub pośrednio w zarządzaniu tymi podmiotami oraz ich kontroli.

W 2022 r. zostały zawiązane następujące spółki:

- DL Invest Group XLVIII Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5.000 zł, 100% udziałów DL Invest Group PM S.A.;
- DL Invest Group LIII Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5.000 zł, 100% udziałów DL Invest Group PM S.A.;
- DL Invest Group LVI Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5.000 zł, 100% udziałów DL Invest Group PM S.A.;
- DL Invest Group LVII Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5.000 zł, 100% udziałów DL Invest Group PM S.A.;
- DL Invest Group LVIII Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5.000 zł, 100% udziałów DL Invest Group PM S.A.;
- DL Invest Group LIX Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5.000 zł, 100% udziałów DL Invest Group PM S.A.;
- DL Invest Group LX Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5.000 zł, 100% udziałów DL Invest Group PM S.A.;
- DL Invest Group LXI Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5.000 zł, 100% udziałów DL Invest Group PM S.A.;
- DL Invest Group LXII Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5.000 zł, 100% udziałów DL Invest Group PM S.A.;
- DL Invest Group LXIII Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5.000 zł, 100% udziałów DL Invest Group PM S.A.;
- DL Invest Group LXIV Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5.000 zł, 100% udziałów DL Invest Group PM S.A. ;
- DL Invest Group LXV Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5.000 zł, 100% udziałów DL Invest Group PM S.A.

TABELA

PODMIOTY OBJĘTE KONSOLIDACJĄ

LISTA SPOŁEK OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ					
lp	NAZWA SPOŁKI	NIP	KRS	ADRES	% udziałów PM KRS
1	DL INVEST GROUP PM S.A.	6252381542	0000434440	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	
2	Mprojekt	5472223721	0000889476	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
3	DL INVEST GROUP II SP. Z O.O.	5252467585	0000340439	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
4	DL INVEST GROUP III SP. Z O.O.	9542723998	0000378844	40-013 Katowice, ul. Mielęckiego 10	100,00%
5	PSARY INVEST IV SP. Z O.O.	6342735469	0000346644	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
6	APISS INVEST SP. Z O.O.	6252381536	0000312721	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
7	DL INVEST GROUP SP. Z O.O.	6252371667	0000302827	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
8	DL INVEST GROUP IV SP. Z O.O.	9542738770	0000464998	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
9	DL INVEST GROUP V SP. Z O.O.	9542744061	0000469025	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
10	DL INVEST GROUP VI SP. Z O.O.	9542745505	0000477856	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
11	DL INVEST GROUP VII SP. Z O.O.	9542746232	0000480335	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
12	DL INVEST GROUP VIII SP. Z O.O.	9542746249	0000481526	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
13	DL INVEST GROUP IX SP. Z O.O.	9542751612	0000507059	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
14	GLOBAL INVEST IV SP. Z O.O.	6342736693	0000346690	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
15	PSARY INVEST II SP. Z O.O.	6342728564	0000339386	40-013 Katowice, ul. Mielęckiego 10	100,00%
16	PSARY INVEST III SP. Z O.O.	6342735475	0000346775	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
17	PSARY INVEST V SP. Z O.O.	6342736871	0000346782	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
18	IMMOBILE INVEST SP. Z O.O.	6252381559	0000313860	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
19	DL INVEST GROUP XI SP. Z O.O. (dawniej TURMAX SP. Z O.O.)	6342735446	0000344568	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
20	DL INVEST GROUP XII SP. Z O.O.	9542755484	0000559117	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
21	DL INVEST GROUP XIV SP. Z O.O.	9542755923	0000561425	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
22	DL INVEST GROUP XVI SP. Z O.O.	9542763288	0000607504	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
23	DL INVEST GROUP XVII SP. Z O.O.	9542763325	0000607910	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
24	DL INVEST GROUP XVIII SP. Z O.O.	9542764916	0000615527	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
25	DL INVEST GROUP XIX SP. Z O.O.	9542765123	0000615524	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
26	DL INVEST GROUP XX SP. Z O.O.	9542764885	0000633939	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
27	DL INVEST GROUP XXI SP. Z O.O.	9542768311	0000633939	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
28	DL INVEST GROUP XXII SP. Z O.O.	9542768558	0000633196	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
29	DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	9542770851	0000645654	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
30	DL INVEST GROUP VENTURE CAPITAL AB SP. Z O.O.				
31	DL INVEST GROUP XXIV SP. Z O.O.	9542771141	0000647321	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
32	DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	9542784238	0000702538	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
33	DL INVEST GROUP XXVII SP. Z O.O.	9542786131	0000709488	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
34	DL INVEST GROUP XXVIII SP. Z O.O.	9542786579	0000711843	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
35	DL INVEST GROUP XXIX SP. Z O.O.	9542787165	0000712912	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
36	DL INVEST GROUP XXX SP. Z O.O.	9542787478	0000713952	40-013 Katowice, ul. Mielęckiego 10	50,00%
37	spółdzielnia DL INVEST GROUP XXXI SP. Z O.O.				
38	DL INVEST GROUP XXXII SP. Z O.O.	9542803792	0000782558	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	50,00%
39	DL INVEST GROUP XXXIII SP. Z O.O.	9542803987	0000780925	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
40	DL INVEST GROUP VENTURE CAPITAL II SP. Z O.O.				
41	DL INVEST GROUP PROBATUS SP. Z O.O.				
42	DL INVEST GROUP XXIV SP. Z O.O.	9542807821	0000804680	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
43	DL INVEST GROUP XXIV SP. Z O.O.	9542811981	0000824959	40-013 Katowice, ul. Mielęckiego 10	100,00%
44	DL INVEST GROUP XXXV SP. Z O.O.	9542812087	0000825173	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
45	DL INVEST GROUP XXXVI SP. Z O.O.	9542812348	0000827277	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	Subholding E
46	DL INVEST GROUP XXXVII SP. Z O.O.	9542811751	0000824146	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
47	DL INVEST GROUP XXXVIII SP. Z O.O.	9542812325	0000826733	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
48	DL INVEST GROUP XXXIX SP. Z O.O.	9542819155	0000863490	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
49	DL INVEST GROUP XL SP. Z O.O.	9542819942	0000864120	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	Subholding E
50	DL INVEST GROUP XLI SP. Z O.O.	9542820419	0000865455	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	Subholding E
51	DL INVEST GROUP XLII SP. Z O.O.	9542819238	0000863912	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	Subholding E
52	DL INVEST GROUP XLIII SP. Z O.O.	9542820572	0000863736	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	Subholding E
53	DL E poprzednio DL INVEST GROUP XLIV SP. Z O.O. sub-holding	9542820862	0000871160	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
54	DL INVEST GROUP XLV SP. Z O.O.	9542819511	0000864980	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
55	DL INVEST GROUP XLVI SP. Z O.O.	9542826422	0000899960	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
56	DL INVEST GROUP XLVII SP. Z O.O.	9542827309	0000972772	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
57	DL INVEST GROUP XLVIII SP. Z O.O.	9542841373	0000972772	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
58	DL INVEST GROUP XLIX SP. Z O.O.	9542828697	0000907340	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
59	DL INVEST GROUP L SP. Z O.O.	9542827491	0000934803	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	Subholding E
60	DL INVEST GROUP LI SP. Z O.O.	9542826416	0000998931	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
61	DL INVEST GROUP LII SP. Z O.O.	9542826824	0000901293	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
62	DL INVEST GROUP LIII SP. Z O.O.	9542840586	0000969059	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
63	DL INVEST GROUP LIV SP. Z O.O.	9542828668	0000910076	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
64	DL INVEST GROUP LV SP. Z O.O.	9542826600	0000999878	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
65	DL Energy	9542833681	0000934418	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
66	JL Capital Management	9542756265	0000564403	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	5,00%
67	DL INVEST GROUP LVIII SP. Z O.O.	9542848197	0001000817	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
68	DL INVEST GROUP LVII SP. Z O.O.	9542847921	0001002793	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
69	DL INVEST GROUP LVI SP. Z O.O.	9542847499	0001002574	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
70	DL INVEST GROUP LXIV SP. Z O.O.	9542847571	0001002791	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
71	DL INVEST GROUP LXI SP. Z O.O.	9542849274	0001008097	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
72	DL INVEST GROUP LX SP. Z O.O.	9542847306	0001000860	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
73	DL INVEST GROUP LXII SP. Z O.O.	9542848659	0001006092	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
74	DL INVEST GROUP LXIX SP. Z O.O.	9542847915	0001002798	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
75	DL INVEST GROUP LXIII SP. Z O.O.	9542847588	0001002789	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
76	DL INVEST GROUP LXV SP. Z O.O.	9542848234	0001005498	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
77	DL INVEST GROUP X SP. Z O.O.	9542808619	0000807047	40-013 Katowice, ul. Mielęckiego 10	100,00%
78	B Projekt w KRS nie ma PM, jest uchwała nabył 100% udziałów	9542828912	0000912746	40-382 Katowice, ul. Różdzieńskiego 40	100,00%

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

NOTA 1A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2022 r.	Wytworzone we własnym zakresie	Na dzień 31.12.2021 r.
Pozostałe wartości niematerialne	57	0	124
Wartość bilansowa netto	57	0	124
Wartości niematerialne w toku wytwarzania	0	0	0
Zaliczki na wartości niematerialne	0	0	0
Wartości niematerialne ogółem	57	0	124

NOTA 1B

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

31.12.2022 r.	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	124	124
Zmniejszenia z tytułu amortyzacji	(67)	(67)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	57	57

Na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz 31 grudnia 2022 r. nie istniały przesłanki objęcia wartości niematerialnych odpisami aktualizującymi.

NOTA 2
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

NOTA 2A RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE NA DZIEŃ (W TYS. ZŁ.)		
Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.12.2021
Grunty	0	0
Budynki i budowle	0	329
Maszyny i urządzenia	1 022	142
Środki transportu	2 125	754
Pozostałe środki trwałe	2 919	117
Wartość bilansowa netto	6 065	1 342
Rzeczowe aktywa trwałe w toku wytwarzania	0	463
Zaliczki na środki trwałe	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	6 065	1 806

Na dzień 31 grudnia 2022 r. nie istniały przesłanki objęcia środków trwałych odpisami aktualizującymi z tytułu utraty wartości.

NOTA 2B ZMIANA WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH						
31.12.2022 r.	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na 1 stycznia 2022 r.	0	328	142	754	118	1 342
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia, w tym zwiększenie z tytułu nabycia	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie z tytułu zbycia / likwidacji	0	(328)	0	0	0	(328)
Reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0	0	0
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	0	0	1 022	2 124	2 919	6 065

NOTA 2C ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)(W TYS. ZŁ.)		
Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2022 r.	Na dzień 31.12.2021
Środki trwałe bilansowe		
a) własne	3 940	590
b) prawo do użytkowania aktywów	2 124	752
Środki trwałe bilansowe razem	6 065	1 342

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

NOTA 3	
ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (W TYS. ZŁ.)	
Wartość na 1 stycznia 2022 r.	Wartość 1 664 663
Nabycie nieruchomości	143 334
Zwiększenia z aktywowanych kosztów finansowania budowy	5 285
Zwiększenia wynikające z pozostałych aktywowanych nakładów	260 692
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia	0
Inne koszty aktywowane z RMK Węzeł	0
Kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	3 756
Amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntów	(548)
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej	233 898
Wartość na 31 grudnia 2022 r.	2 311 081
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 21.235 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 niepowiązаныmi 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 2022 r.	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Produkcyjno - logistyczno - magazynowe	1 026 816	stopa kapitalizacji miesięczna stawka czynszu za 1 m.kw	5,0% - 6,0%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
Handlowe	274 310	stopa kapitalizacji miesięczna stawka czynszu za 1 m.kw	7,0% - 8,0%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
Biurowa typu mixed - use	722 901	stopa kapitalizacji miesięczna stawka czynszu za 1 m.kw	6,5% - 7,5%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
Grunty	287 054	Cena za 1 mkw		Im wyższa cena za 1 m.kw, tym wyższa wartość godziwa
Łącznie	2 311 081			

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

Są to:

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą Inwestycyjną

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości.

Prognoza strumieni dochodów dla okresu obowiązywania umów najmu dokonywana jest w oparciu o parametry istniejących umów najmu. Prognoza strumieni dochodów dla okresu po zakończeniu obecnych umów najmu przygotowana jest w oparciu o parametry rynkowe, to znaczy rynkowy czynsz najmu możliwy do uzyskania, straty w dochodzie spowodowane rynkowymi okresami poszukiwania najemcy a także okresami wakacji czynszowych oraz ewentualnymi nakładami na wykończenie powierzchni najemców. Prognoza strumieni dochodów w całym okresie prognozy uwzględnia ewentualne straty związane z niepełną przenaszalnością kosztów operacyjnych nieruchomości – to znaczy wpływy z tytułu czynszu zostają pomniejszone o część kosztów operacyjnych pokrywanych przez właściciela nieruchomości.

Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

Najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości z rozpoczętym lecz niezakończonym procesem inwestycyjnym tj.: obiekty o przeznaczeniu komercyjnym, biurowym oraz mieszanym komercyjno-biurowym. Wartość docelową, tj. po zrealizowaniu rozwoju, określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

Stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Do wyceny tych nieruchomości analizuje się nieruchomości o podobnych atrybutach, które są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu oraz warunki przeprowadzonych transakcji. Ze względu na małą liczbę oraz dużą rozbieżność cenową transakcji nieruchomościami porównawczymi, przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami. W ten sposób Grupa wycenia głównie nieruchomości niezabudowane lub zabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu, na których nie dokonywano nakładów inwestycyjnych oraz lokale mieszkalne przeznaczone do odsprzedaży.

Wartość wyceny nieruchomości wg metod, przedstawia się następująco:

Dochodowa	1 676 878
Mieszana	312 711
Porównawcza	303 228
Razem	2 292 817

POŁĄCZENIE JEDNOSTEK

Dnia 13.10.2022 r., Spółka DL Invest Group XXXVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, nabyła zabudowaną nieruchomość gruntową położoną w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW WA2M/00143456/6W. Nabyta nieruchomość to nowoczesny biurowiec klasy A będący częścią Cybernetyki Office Park zlokalizowanego w Mokotowskim Obszarze Biznesowym. Całkowita powierzchnia budynku to ponad 14 tys. mkw. Przedmiotem transakcji były: grunt, budynki, umowy najmu. Wartość transakcji 17.412 tys. euro. Na dzień nabycia, cena zakupu nieruchomości odpowiada wartości godziwej. Termin płatności za nieruchomości 13.10.2022 r., forma płatności przelew bankowy.

NOTA 4**AKTYWA FINANSOWE WYCENIONE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU**

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2022 r.	Na dzień 31.12.2021
udzielone pożyczki	13 595	18 884
inne papiery wartościowe	1 202	0
inne aktywa długoterminowe	2	2 396
Aktywa finansowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu - razem	14 800	21 280

Udzielone pożyczki na dzień 31.12.2022 r.		
POŻYCZKODAWCA	POŻYCZKOBORCA	tys. PLN
Psary III	DL IG 1 SCSP (poprzednio JP CEPE)	565
Global IV	DL IG 1 SCSP (poprzednio JP CEPE)	908
Psary IV	DL IG 1 SCSP (poprzednio JP CEPE)	589
DL PM	(dawniej DL X)	729
DL PM	GAG	92
DL PM	LT CONSULTING POLSKA (DL SPACE)	695
DL PM	Global III)	133
DL PM	DL IG SA (poprzednio JP CEPE S.A.)	3 180
DL PM	MBT Sp. z o.o.	1 764
DL PM	MACIEJ SITKIEWCZI	118
DL PM	DOMINIK LESZCZYŃSKI	4 822
RAZEM		13 595

Pożyczki udzielone na okres długoterminowy do 10 lat, oprocentowanie rynkowe na dzień zawarcia umowy i wynosi średnio 4% - 5% w stosunku rocznym. Pożyczki są niezabezpieczone. W opinii Zarządu spłaty przedmiotowych pożyczek nie są zagrożone.

Ww. podmioty są powiązane osobowo poprzez Pana Dominika Leszczyńskiego (z wyłączeniem osoby fizycznej p. Maciej Sitkiewicz oraz podmiotu MBT Sp. z o.o.). Spółki DL Invest Group S.A. z siedzibą w Luksemburgu oraz DL Invest Group 1 Scsp z siedzibą Luksemburgu pozostają powiązane kapitałowo i osobowo z DL Invest Group PM S.A. Powiązanie osobowe ma miejsce poprzez Pana Dominka Leszczyńskiego, który pozostaje beneficjentem rzeczywistym w/w spółkach a ponadto sprawuje funkcję w organach statutowych tych spółkach. W zakresie powiązania kapitałowego: w/w spółki są pośrednio powiązane poprzez posiadanie praw z udziałów/akcji.

NOTA 5

POZOSTAŁE AKTYWA (KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE)

POZOSTAŁE AKTYWA		
Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2022 r.	Na dzień 31.12.2021 r.
Długoterminowe		
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	20 324	3 488
Krótkoterminowe		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 452	1 080
Pozostałe aktywa razem	26 776	4 568

W długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych kosztów, stanowią m.in. koszty realokacji najemcy lokalu w Teresinie na kwotę 11.285 tys. zł pozostałe koszty to głównie koszty związane z finansowaniem inwestycji.

NOTA 6

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE (W TYS. ZŁ.)		
Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2022 r.	Na dzień 31.12.2021
Od pozostałych jednostek	83 301	45 730
z tytułu dostaw i usług	18 432	15 505
do 12 miesięcy	18 382	15 505
powyżej 12 miesięcy	49	-
z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych oraz innych świadczeń	58 976	24 684
inne	5 842	4 516
Zaliczki wpłacone na dostawy	0	973
dochodzone na drodze sądowej	52	52
odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	(10 227)	(9 567)
Należności krótkoterminowe netto, razem	83 301	45 730
odpisy aktualizujące wartość należności razem	(10 227)	(9 567)
Należności krótkoterminowe brutto, razem	93 528	55 297

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH (W TYS. ZŁ.)		
Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2022 r.	Na dzień 31.12.2021
Stan na początek okresu	9 567	6 545
Odpisy aktualizujące dokonane w okresie sprawozdawczym	1 114	3 282
Odpisy aktualizujące wykorzystane i odwrócone w okresie sprawozdawczym (-)	(454)	(260)
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	10 227	9 567

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.

NOTA 7

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2022 r.	Na dzień 31.12.2021 r.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	82 447	62 342
Razem	82 447	62 342
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	560	11 147

NOTA 8

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2022 r.	Na dzień 31.12.2021 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

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	

NOTA 9B

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

AKCJONARIUSZE DL INVEST GROUP PM S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 r.					
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 2022 r. wszystkie akcje na okaziciela były w posiadaniu Spółki DL Invest Group S.A.

NOTA 9C

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 2022 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	158 750	10 042		
Zobowiązania	115 290	5 459		
Aktywa netto	43 460	4 583		
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	21 730	2 292	(331)	23 691
Przychody ze sprzedaży				
(Strata)/zysk netto	25 254	(351)		
Inne całkowite dochody	-	-		
Zyski lub straty i inne całkowite dochody ogółem	25 254	(351)		
(Strata)/zysk netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli	12 627	(176)	(264)	12 187

W powyższych spółkach inwestorem pasywnym jest MAKSIMUM Sp. z o.o. INWESTUM Sp. K.A. DL Invest Group PM S.A. bierze udział bezpośrednio lub pośrednio w zarządzaniu tymi podmiotami oraz ich kontroli.

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	3 130	2 559	(12)	5 677

NOTA 10

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	192 950	143 390	-192 950	-143 390
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 572	2 891	0	0	5 572	2 891
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	0	0	597	608	-597	-608
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych	1 972	2 641	0	0	1 972	2 641
Aktywa finansowe wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu	0	0	5 712	3 513	-5 712	-3 513
Straty podatkowe do rozliczenia w przyszłości	0	430	0	0	0	430
Rezerwy		77	0	0	0	77
Pozostałe	309	229	381	365	-72	-136
Aktywa / rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 852	6 268	199 640	147 875	-191 787	-141 608
Kompensata						
Aktywa / rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	7 852	6 268	199 640	147 875		

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

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		
Krótkoterminowe		
	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	77 124	79 894
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń	8 978	7 895
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	630	390
Pozostałe zobowiązania (w tym kaucje od najemców)	5 900	6 159
RAZEM	92 631	94 338
Długoterminowe		
Zaliczki na zakup dóbr i usług	6 509	4 073

NOTA 12

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE

Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych i instrumentów pochodnych		
	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów i pożyczek zabezpieczonych na majątku Grupy	1 015 255	597 678
Zobowiązania z tytułu leasingu rozpoznanego zgodnie z MSSF 16	20 876	19 758
Pozostałe zobowiązania finansowe	6 509	528
Instrumenty pochodne wyceniane do wartości godziwej	0	1 009
Długoterminowa część obligacji	27 000	21 225
	1 069 640	640 199
Zobowiązania krótkoterminowe		
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek zabezpieczonych na majątku Grupy	162 589	84 218
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu (MSSF 16)	0	929
Instrumenty pochodne wyceniane do wartości godziwej	0	142
Krótkoterminowa część obligacji	17 784	52 159
Pozostałe zobowiązania finansowe	1 180	222
	181 553	137 671
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych i instrumentów pochodnych od jednostek powiązanych	16 815	30 429
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych i instrumentów pochodnych od jednostek niepowiązanych	1 234 378	747 440
	1 251 193	777 869

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa Kapitałowa posiadała zobowiązania z tytułu kredytów budowlanych zaciągniętych na budowę nieruchomości komercyjnych, wskazane umowy o kredyt budowlany zawierane przez Grupę Kapitałową zawierają opcję konwersji kredytu budowlanego na długoterminowy kredyt inwestycyjny.

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 2021 r. były konwertowane na długoterminowe kredyty inwestycyjne, nie istnieją fakty ani przesłanki, które mogłyby wskazywać, że kredyty budowlane zawarte na

31.12.2022 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 na 31-12-2022 r.	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2022 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
JP CEPE scsp	Apiss Invest sp. z o.o.	PLN	2 131	0	1 917	0	2028	N/D	Pożyczka długoterminowa z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności	stała
JP CEPE scsp	DL Invest Group sp. z o.o.	PLN	1 345	0	1 314	0	2028	N/D	Pożyczka długoterminowa z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności	stała
JP CEPE SA	DL Invest Group sp. z o.o.	PLN	1 303	0	1 263	0	2028	N/D	Pożyczka długoterminowa z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności	stała
JP CEPE scsp	DL Invest Group V sp. z o.o.	PLN	2 422	0	2 357	0	2028	N/D	Pożyczka długoterminowa z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności	stała
JP CEPE scsp	DL Invest Group XI sp. z o.o.	PLN	1 227	0	1 188	0	2028	N/D	Pożyczka długoterminowa z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności	stała
JP CEPE scsp	Immobile Invest sp. z o.o.	PLN	8 387	0	8 181	0	2028	N/D	Pożyczka długoterminowa z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności	stała
MAKSIMUM Sp. z o.o. INWESTUM Sp. K.A	DL Invest Group XXX sp. z o.o.	PLN	13 719	0	11 744	0	2030	N/D	Pożyczka długoterminowa z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności	zmienna WIBOR + marża
MAKSIMUM Sp. z o.o. INWESTUM Sp. K.A	DL Invest Group XXXII sp. z o.o.	PLN	1 380	0	2 465	0	2030	N/D	Pożyczka długoterminowa z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności	zmienna WIBOR + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group sp. z o.o.	PLN	9 179	810	9 961	798	2027	-hipoteka umowna -pełnomocnictwa do dysponowania środkami zgromadzonymi na wszystkich rachunkach bankowych kredytobiorcy prowadzonych przez Bank -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -blokady środków na Rachunku rezerwy na Obsługę Długu -zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach spółki -poręczenie według prawa cywilnego udzielonego przez DL V	Kredyt przeznaczony wyłącznie na refinansowanie kredytu zaciągniętego w Alior Bank S.A.	zmienna - WIBOR + marża

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2022 r. [tys. zł]	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 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	7 453	636	8 061	619	2027	-hipoteka umowna wraz z cecą praw z polisy -przelew na rzecz Banku wierzytelności -zastaw rejestrowy na udziałach -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -zastaw rejestrowy na wszystkich kontach -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji	Kredyt refinansowy, długoterminowy z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu udzielonego przez Alior Bank S.A. w roku 2012 na budowę obiektu Galeria Ruda Śląska	zmienna stopa WIBOR + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group VI sp. z o.o.	PLN	18 636	1 296	0	0	2027	-hipoteka umowna wraz z cecą praw z polisy ubezpieczeniowej -przelew na rzecz banku wierzytelności przysługujących klientowi z tytułu najmów -blokada środków na rachunku rezerwy na obsługę długu (3x rata) -zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach klienta będących własnością DL PM -oświadczenie o poddaniu się egzekucji Klienta -pełnomocnictwo do dysponowania środkami zgromadzonymi na wszystkich rachunkach otwartych i prowadzonych na rzecz klienta.	Kredyt refinansowy, długoterminowy z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu udzielonego przez BANK POLSKA OPIEKA S.A. oraz refinansowanie poniesionych przez Klienta nakładów inwestycyjnych.	stała usztynwiona IRS + marża
mBank Hipoteczny S.A.	Apiss Invest	PLN	7 179	417	7 688	416	2029	-hipoteka umowna -przelew na rzecz Banku wierzytelności -zastaw rejestrowy na udziałach -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -zastaw rejestrowy na wszystkich kontach -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 21 000 000 PLN -rezerwa obsługi długu w wysokości 3 rat kapitałowo-odsetkowych	Kredyt refinansowy, długoterminowy z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego w roku 2013 na refinansowanie remontu i modernizacji nieruchomości APISS CENTER POINT w Katowicach.	zmienna - WIBOR + marża
Silesia Bank SA	DL Invest Group IV sp. z o.o.	PLN	10 703	777	11 085	768	2035	-hipoteka umowna -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu udzielonego przez Pekao Bank Hipoteczny oraz finansowanie dowolnego celu gospodarczego	zmienna - WIBOR + marża
PEKAO S.A.	DL Invest Group VI sp. z o.o.	PLN	0	0	17 539	17 539	2022	-hipoteka umowna -przelew na rzecz Banku wierzytelności -zastaw rejestrowy na udziałach -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -zastaw rejestrowy na wszystkich kontach -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z przeznaczeniem na budowę obiektu Galeria Częstochowa	stała usztynwiona IRS + marża

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2022 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
BNP Paribas	DL Invest Group XI sp. z o.o.	PLN	18 048	1 152	18 760	1 032	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa sekcji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rzecz kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z częściowym przeznaczeniem na refinansowanie kredytu PEKAO S.A. obiektu Galeria Knurów	stała uszywniona IRS + marża
PEKAO S.A.	DL Invest Group XX sp. z o.o.	EUR	0	0	25 484	1 903	2022	-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 -cesja wierzytelności oraz przeniesienie praz z umów	Kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na spłatę zobowiązań Kredytobiorcy z tytułu kredytu budowlanego oraz części kapitału własnego. Spłacony z Macquarie w trakcie 2022.	stała uszywniona IRS + marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XX sp. z o.o.	EUR	64 145	0	0	0	2025	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem	stała uszywniona transakcją CAP+marża
BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO S.A.	DL Invest Group XII sp. z o.o.	PLN	8 921	384	9 472	429	2032	-hipoteka umowna -przelew praw na rzecz BGK z każdej umowy ubezpieczenia -zastaw rejestrowy na udziałach -przelew na rzecz Banku wierzytelności -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -rezerwa obsługi długu- w wysokości 3 rat kapitałuOdssetkowych -oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji do kwoty 16 500 000 PLN	Kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu budowlanego oraz części wkładu własnego.	stała uszywniona IRS + marża

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2022 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group V sp. z o.o.	PLN	12 943	540	14 104	14 104	2027	-hipoteka umowna wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej -weksla in blanco wystawionego przez klienta wraz z deklaracją wekslową -potwierdzonej cesji wierzytelności	Kredyt długoterminowy na refinansowanie kredytu udzielonego przez mBank Hipoteczny S.A. oraz refinansowanie poniesionych przez Klienta nakładów inwestycyjnych poniesionych a budowę Galerii Manhattan	zmienna - WIBOR + marża
mBank Hipoteczny S.A.	DL Invest group XVI sp. z o.o.	PLN	14 037	414	14 497	696	2027	-hipoteka umowna -rezerwa obsługi długu -przelew wierzytelności z tytułu wszystkich umów najmu dotyczących powierzchni w Budynku -zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na wszystkich udziałach w spółce Kredytobiorcy ustanowiony przez ich właścicieli na rzecz Banku. -zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na prawach do wszystkich rachunków bankowych -przelew na rzecz Banku wierzytelności kredytobiorcy z tytułu umowy z Generalnym Wykonawcą -pełnomocnictwo dla Banku do dysponowania kontami -oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty stanowiącej 150% kredytu	Kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowanie i finansowanie projektu Shopping Park Zawiercie	stała usztywniona IRS + marża
BNP Paribas	DL Invest Group IX sp. z o.o.	PLN	17 125	1 471	17 280	1 018	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa secji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rzecz kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z częściowym przeznaczeniem na refinansowanie kredytu PEKAO S.A. obiektu Galeria Knurów	stała usztywniona IRS + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group XIV sp. z o.o.	PLN	14 510	1 304	16 409	1 404	2027	-hipoteka umowna -cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu -pełnomocnictwa do dysponowania środkami zgromadzonymi na wszystkich obecnych i przyszłych rachunkach bankowych -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji -blokada środków na rachunku rezerwy na obsługę długu -zastawu rejestrowego na 100 udziałach -poreczenie udzielonego przez DL V oraz DL inves group	kredyt na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego przez inny bank i na refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych.	zmienna - WIBOR + marża

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2022 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
BNP Paribas	DL Invest Group XIX sp. z o.o.	PLN	11 257	702	11 523	702	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa sekcji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rzecz kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu	Kredyt inwestycyjny pozyskany na finansowanie działalności Shopping Center w Rybniku	stała usztynwiona IRS + marża
BNP PARIBAS	DL Invest Group XXI sp. z o.o.	EUR	76 456	3 875	75 803	2 933	2026	- hipoteka umowna - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy -cesja wierzytelności obecnych i przyszłych z tytułu umów najmu, oraz umowy zawartej z Generanym wykonawcą - zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce kredytobiorcy -oświadczenie o poddaniu się egzekucji w kwocie 200% kwoty kredytu	Kredyt na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego przez BOŚ Bank i na refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych.	stała usztynwiona IRS + marża
ING Bank Śląski S.A.	Psary Invest II Sp. z o.o.	EUR	0	0	138 551	4 204	2022	-hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów	Kredyt na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego przez mBank i na refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych. Kredyt spłacony Macquire w trakcie 2022.	stała usztynwiona IRS + marża
Macquarie Euro Limited	Psary Invest II Sp. z o.o.	EUR	210 338	3 087	0	0	2025	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem	stała usztynwiona transakcją CAP+marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group PM	PLN	0	0	5 061	5 061	2022	1. Gwarancja udzielona przez BGK na podstawie Umowy portfelowej linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Płynnościowych 2. oświadczenie o poddanie się egzekucji Klienta, dotyczącego obowiązku zapłaty sumy pieniężnej 3. hipoteka umowna 4. Przelew wierzytelności przysługujących Klientowi z tytułu umów handlowych zawartych pomiędzy klientem a : DL IG XXIII, XXII, XXXIII, I, XXX.	kredyt zaciągnięty w celu finansowania bieżącej działalności spółki	zmienna - WIBOR + marża

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2022 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group PM	PLN	20 360	20 353	0	0	2023	1. Hipoteka umowna 2. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji 3. Gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego	kredyt zaciągnięty w celu finansowania bieżącej działalności spółki	zmienna - WIBOR + marża
BNP Paribas	DL Invest Group XXII	EUR	0	0	29 170	1 656	2022	-hipoteka umowna - Oświadczenie 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. Kredyt spłacony Macquarie w 2022.	stała usztywniona IRS + marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XXII	EUR	68 542	0	0	0	2025	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem	stała usztywniona transakcją CAP+marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XXXIV	EUR	25 207	0	0	0	2025	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem	stała usztywniona transakcją CAP+marża

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2022 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XXXIX	EUR	20 529	0	0	0	2025	<ul style="list-style-type: none"> -hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków 	Kredytorzysta wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: <ul style="list-style-type: none"> -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem 	stała usztywniona transakcją CAP+marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XLV	EUR	53 119	0	0	0	2025	<ul style="list-style-type: none"> -hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków 	Kredytorzysta wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: <ul style="list-style-type: none"> -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem 	stała usztywniona transakcją CAP+marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group X	EUR	91 802	1 347	0	0	2025	<ul style="list-style-type: none"> -hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków 	Kredytorzysta wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: <ul style="list-style-type: none"> -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem 	stała usztywniona transakcją CAP+marża
Aion Bank	DL Invest Group PM	EUR	45 136	9 421	54 145	11 885	2027	<ul style="list-style-type: none"> -hipoteka umowna -pełnomocnictwo do rachunków bankowych -zastaw na rachunkach bankowych -umowa cesji -poddanie się egzekucji -umowa podporządkowania -umowa poręczenia 	Kredytorzysta przeznaczy wszystkie kwoty pożyczone przez siebie w ramach Kredytu na płatności wewnątrzgrupowe i finansowanie wewnątrzgrupowe.	zmienna - EURIBOR + marża

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2022 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Haitong Bank	DL Invest Group PM	PLN	42 000	42 000	0	0	2023	-hipoteka -poręczenie -oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji -oświadczenie poręczyciela o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego -oświadczenie właściciela nieruchomości o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego -gwarancja BGK wraz z wekslem własnym na rzecz BGK wraz z deklaracją wekslową	Kredyt udzielony na bieżące finansowanie działalności gospodarczej oraz finansowanie wydatków inwestycyjnych, przyczyniających się do poprawy płynności finansowej kredytobiorcy.	zmienna - WIBOR + marża
Silesia Bank SA	DL Invest Group PM	PLN	0	0	2 364	2 364	2022	- weksel in blanco z 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
Silesia Bank SA	DL Invest Group PM	PLN	4 620	2 830	0	0	2024	- weksel in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową - hipoteka umowna -oświadczenie właściciela nieruchomości o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do wszystkich rachunków bankowych	Kredyt obrotowy z przeznaczeniem na działalność gospodarczą.	zmienna - WIBOR + marża
BOŚ Bank	DL Invest Group XXVIII sp. z o.o.	PLN	23 523	1 560	24 569	1 526	2034	-pełnomocnictwo na pobieranie środków z konta bankowego -zastaw finansowy na rzecz banku na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach - hipoteka umowna - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy -przewz praw z umowy ubezpieczenia zawartej z towarzystwem Ubezpieczeniowym na kwotę nie wyższą niż 120% kredytu - zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach - oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	-spłata zobowiązań kredytobiorcy wynikających z kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w ING Bank Śląski -utworzenie rezerwy obsługi długu w kwocie 3-miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej udzielonego kredytu -pozostała kwota zostanie przekazana na rachunek bieżący kredytobiorcy na podstawie jego dyspozycji	stała ustytuwniona IRS + marża

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2022 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
mBank S.A.	DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	EUR	16 572	726	17 314	726	2028	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z umowy kredytu - zastawy rejestrowe na wszelkich udziałach w kapitale zakładowym, które zostaną ustanowione zgodnie z postanowieniami Umowy Zastawu na Udziałach - wpisane zastawy rejestrowe na prawach z umowy rachunków bankowych, ustanowione na podstawie umowy zastawu na rachunkach <ul style="list-style-type: none"> - oświadczenie o poddanie się egzekucji - pełnomocnictwo do banku do dysponowania środkami na rachunkach - umowa podporządkowania 	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu magazynowego Dąbrowie Górniczej. Kredyt skonwertowany w okresie na długoterminowy kredyt inwestycyjny, wyrażony po konwersji w Euro	stała usztynwiona IRS + marża
PFR	DL Invest Group PM	PLN	3 500	875	3 500	875	2024	n/d	Subwencja finansowa z tarczy PFR	stała
Warsaw Equity Management	DL Invest Group PM	PLN	0	0	7 594	7 594	2022	<ul style="list-style-type: none"> - poręczenie osobiste Pana Dominika Leszczyńskiego - hipoteka łączna umowna z najwyższym pieniężstwem zaspokojenia stanowiącej równowartość 150% Kapitału pożyczki - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji 	N/d	stała
BNP PARIBAS	DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	EUR	0	0	22 202	1 232	2022	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka umowna - Oświadczenie 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 Bielsku Białej. Kredyt skonwertowany w okresie na długoterminowy kredyt inwestycyjny, wyrażony po konwersji w Euro. Spłata z Macquarie w 2022	stała usztynwiona IRS + marża
Macquarie Euro Limited	DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	EUR	43 503	0	0	0	2025	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteki umowne - umowy zastawu na akcje - umowy cesji zabezpieczeń - umowy zastawu na rachunkach bankowych - umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy - umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego - pełnomocnictwa do akcji - oświadczenia o poddaniu się egzekucji - pełnomocnictwa do rachunków 	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: <ul style="list-style-type: none"> - refinansowania istniejącego adłużenia - finansowania wydatków kapitałowych - kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania - zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem 	stała usztynwiona transakcją CAP+marża

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2022 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
European Bank for reconstruction and development	DL Invest Group E Sp. z o.o.	EUR	34 799	0	62 779	0	2024	<ul style="list-style-type: none"> -Hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji - Pełnomocnictwo dp Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów - Gwarancja Sponsora (Jednostka Dominująca) w zakresie wsparcia w przypadku przekroczenia budżetu kosztów budowy oraz w przypadku trudności z obsługą finansowania 	Finansowanie budowy wskazanych nieruchomości magazynowych wraz z dodatkową pulą do wykorzystania na finansowanie kolejnych projektów magazynowych po spełnieniu określonych warunków umownych	zmienna - EURIBOR + marża
BNP PARIBAS	DL Invest Group XXXVII Sp. z o.o.	PLN	19 000	19 000	0	0	2023	<ul style="list-style-type: none"> -hipoteka umowna -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych -umowa secji praw -umowa podporządkowania -umowa zastawów 	Kredyt VAT przeznaczony na zapłatę podatku VAT od ceny nabycia	zmienna - WIBOR + marża
BNP PARIBAS	DL Invest Group XXXVII Sp. z o.o.	EUR	52 316	2 093	0	0	2027	<ul style="list-style-type: none"> -hipoteka umowna -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych -umowa secji praw -umowa podporządkowania -umowa zastawów 	Kredyt inwestycyjny, który zostanie przeznaczony na: -zapłatę prowizji przygotowawczej -częściową zapłatę ceny nabycia oraz kosztów nabycia zaakceptowanych przez kredytodawcę	zmienna - EURIBOR + marża
BNP PARIBAS	DL Invest Group XXVII Sp. z o.o.	PLN	9 839	0	2 031	176	2022/2026	<ul style="list-style-type: none"> -hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo dp Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów 	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu handlowego w Knurowie. Kredyt budowlany, który będzie konwertowany na kredyt inwestycyjny.	stała usztywniona IRS + marża
Santander Bank	DL Invest Group XXXIII Sp. z o.o.	PLN	50 022	50 022	24 522	2 558	2023	<ul style="list-style-type: none"> -hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo dp Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów 	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu biurowego w Katowicach (DL Tower). Kredyt po ukończeniu projektu będzie skonwertowany na 5-letni kredyt inwestycyjny, wyrażony po konwersji w Euro. Kredytobiorca może skonwertować niespłacone Wykorzystania Budowlane (w tym wszelkie narosłe i niezapłacone odsetki od ich kwoty) w Wykorzystanie Inwestycyjne w Dacie Konwersji.	stała usztywniona IRS + marża

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Waluta udzielonego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2022 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (tys. zł)	W tym część krótkoterminowa	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
mBank S.A.	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	PLN	45 323	0	0	0	2024	<ul style="list-style-type: none"> -hipoteki umowne -wpisane na pierwszym miejscu zastawy rejestrowe oraz ustanowione zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy -pełnomocnictwo do rachunków dla banku do dysponownia środkami na wszystkich rachunkach -bezwarunkowa blokada na rachunkach bankowych kredytobiorcy za wyjątkiem rachunków bieżących, które będą zablokowane warunkowo -cesja na zabezpieczenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tytułu umów ubezpieczenia, najmu, umów o zarządzanie, kontraktu budowlanego, wszelkich umów pożyczek - umowy podporządkowania -umowy poręczenia z każdym ze sponsorów jako poręczycielem -oświadczenie o poddaniu się egzekucji. 	Kredyt budowlany, który będzie konwertowany w późniejszym terminie na kredyt inwestycyjny. Kredyt budowlany w PLN, po konwersji przechodzi na EUR. Przeznaczenie na finansowanie Całkowitych Kosztów Projektu i refinansowanie Całkowitych Kosztów Projektu przekraczających Wymagany Wkład Własny określony zgodnie z Budżetem Projektu; oraz finansowanie kosztów finansowania	stała usztywniona IRS + marża
mBank S.A.	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	PLN	4 663	4 663	0	0	2024	<ul style="list-style-type: none"> -hipoteki umowne -wpisane na pierwszym miejscu zastawy rejestrowe oraz ustanowione zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy -pełnomocnictwo do rachunków dla banku do dysponownia środkami na wszystkich rachunkach -bezwarunkowa blokada na rachunkach bankowych kredytobiorcy za wyjątkiem rachunków bieżących, które będą zablokowane warunkowo -cesja na zabezpieczenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tytułu umów ubezpieczenia, najmu, umów o zarządzanie, kontraktu budowlanego, wszelkich umów pożyczek - umowy podporządkowania -umowy poręczenia z każdym ze sponsorów jako poręczycielem -oświadczenie o poddaniu się egzekucji. 	Kredyt VAT. Środki pieniężne z Kredytu VAT zostaną w całości przeznaczone przez Kredytobiorcę na finansowanie i refinansowanie podatku VAT (co do którego nie nastąpił jeszcze Zwrot Podatku VAT, a płatność na podstawie Faktury nie jest do którego zapłaty zobowiązany jest Kredytobiorca w związku z realizacją Projektu.	zmienna - WIBOR + marża
Razem			1 207 216	171 753	681 898	84 218				
	Wyłączenie prowizji	PLN	29 371	9 164						
Podsumowanie			1 177 844	162 589	1 360 565	84 218				
		WG konsolidacji, w tym	1 177 844	162 589						

ZESTAWIENIE OBLIGACJI

EMISJA	Kwota Emisji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2022 r. (w tys. PLN)	W tym część krótkoterminowa (w tys. PLN)	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2021 r. (w tys. PLN)	W tym część krótkoterminowa (w tys. PLN)	Termin wykupu	Stopa %	Zabezpieczenie
WEO E	3 000	EUR	7 035	7 035	7 073	648	2023	Stała	Cesja pożyczek udzielonych poza Grupę Cesja pożyczki udzielonej przez DL Invest Group PM S.A. do jednostki zależnej.
WEO F	15 000	PLN	15 000	0	15 012	211	2024	Wibor + marża	Hipoteka na Nieruchomościach Cesje - przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń
WEO G	2 150	EUR	10 749	10 749	0	0	2023	Stała	Seria niezabezpieczona, oświadczenie z art.. 777.kpc
WEO H	12 000	PLN	12 000	0	0	0	2025	Wibor + marża	Hipoteka na Nieruchomości, oświadczenie z art.. 777.kpc
			44 784	17 784	7 073	648			

NOTA 13

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

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 tys. zł						
Spółka	Segment	Usługi najmu	Usługi zarządzania nieruchomościami (service charge)	Media	Pozostała sprzedaż	Razem
DL INVEST GROUP PM S.A.	Holding	56	5 546	0	273 064	278 666
DL INVEST GROUP SP. Z O.O.	Handel	2 095	239	621	19	2 974
DL INVEST GROUP III SP. Z O.O.	Handel	2 281	169	821	1	3 272
DL INVEST GROUP IV SP. Z O.O.	Handel	1 703	120	687	3	2 513
DL INVEST GROUP V SP. Z O.O.	Handel	2 691	170	1 193	0	4 054
DL INVEST GROUP VI SP. Z O.O.	Biura	4 323	661	1 133	151	6 268
DL INVEST GROUP IX SP. Z O.O.	Handel	2 959	215	909	0	4 083
DL INVEST GROUP X SP. Z O.O.	Logistyka	347	956	0	350	1 653
DL INVEST GROUP XI SP. Z O.O.	Handel	3 247	303	1 073	0	4 623
DL INVEST GROUP XII SP. Z O.O.	Handel	1 310	115	388	0	1 813
DL INVEST GROUP XIV SP. Z O.O.	Biura	2 866	311	788	62	4 027
DL INVEST GROUP XVI SP. Z O.O.	Handel	2 610	164	801	5	3 580
DL INVEST GROUP XVII SP. Z O.O.	Handel	244	2	172	0	418
DL INVEST GROUP XVIII SP. Z O.O.	Handel	262	12	107	0	381
DL INVEST GROUP XIX SP. Z O.O.	Handel	2 131	179	695	0	3 005
DL INVEST GROUP XX SP. Z O.O.	Logistyka	4 720	0	0	0	4 720
DL INVEST GROUP XXI SP. Z O.O.	Biura	10 179	1 750	1 950	786	14 665
DL INVEST GROUP XXII SP. Z O.O.	Logistyka	4 515	2	0	0	5 417
DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	Logistyka	1 813	736	0	0	2 549
Psary - Invest II Sp. z o.o.	Logistyka	15 798	4 502	6 457	64	26 821
APISS-INVEST SP. Z O.O.	Biura	1 375	182	322	0	1 879
DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	Logistyka	2 885	1 060	0	0	3 945
DL INVEST GROUP XXVII SP. Z O.O.	Handel	1 006	104	313	3	1 426
DL INVEST GROUP XXVIII SP. Z O.O.	Biura	3 470	920	769	127	5 286
DL INVEST GROUP XXX SP. Z O.O.	Biura	0	4	0	6	10
DL INVEST GROUP XXXIII SP. Z O.O.	Biura	1 075	349	423	38	1 885
DL INVEST GROUP XXXIV SP. Z O.O.	Logistyka	121	261	0	15	397
DL INVEST GROUP XXXVII SP. Z O.O.	Biura	1 555	848	145	118	2 666
DL INVEST GROUP XXXIX Sp. z o.o.	Logistyka	0	217	0	4	221
DL INVEST GROUP XL Sp. z o.o.	Logistyka	0	0	0	6	6
DL INVEST GROUP XLI Sp. z o.o.	Logistyka	0	69	0	24	93
DL INVEST GROUP XLV	Logistyka	0	287	0	7	294
DL INVEST GROUP XLVII	Biura	68	0	0	4	72
Pozostałe Spółki	Pozostałe	36	0	0	1 639	1 675
Eliminacja rozrachunków wewnątrz grupowych						-280 776
SUMA		77 741		19 768	17 071	114 580
PODSUMOWANIE						
Handel		22 537	1 792	7 780	30	30 348
Biura		24 910	5 026	5 530	1 292	31 732
Logistyka		30 199	8 089	6 457	469	37 125
Pozostałe		36	0	0	1 639	1 675
Holding		59	5 546	0	13 641	13 700
SUMA		77 741		19 768	17 071	114 580

NOTA 14

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

NOTA 16A POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE (W TYS. ZŁ.)		
Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022	Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021
Pozostałe przychody operacyjne	18 318	18 791
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	1 387	9 151
Inne	16 931	9 640
Pozostałe przychody operacyjne netto	18 318	18 791

Pozostałe przychody operacyjne stanowią głównie usługi serwisowe, refaktury za media, refaktury podwykonawców usług budowlanych z tytułu usług i sprzedaży towaru.

NOTA 15

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2022- 31.12.2022	Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021
Inne	20 114	15 536
Razem	20 114	15 536

Pozostałe koszty operacyjne związane są głównie z fakturowanymi przychodami operacyjnymi w tym media, towar, usługi budowlane do podwykonawców.

NOTA 16

PRZYCHODY FINANSOWE

NOTA 17A PRZYCHODY FINANSOWE (W TYS. ZŁ.)		
Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2022- 31.12.2022	Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021
PRZYCHODY FINANSOWE (W TYS. ZŁ.)		
Odsetki	22 451	208
Wynik wyceny instrumentów finansowych	6 641	0
Aktualizacja wartości inwestycji	1 632	
Inne	24 026	0
Razem	54 750	208

NOTA 17

KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE (W TYS. ZŁ.)		
Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2022- 31.12.2022	Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021
Koszty finansowe		
Odsetki	43 139	21 949
Wynik wyceny instrumentów finansowych	0	2 009
Różnice kursowe	14 453	0
Pozostałe przychody	27 456	0
Razem	85 047	23 958

NOTA 18
PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z zysków lub strat		
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	5 508	5 274
Podatek odroczony		
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	49 428	34 539
Ujęcie strat podatkowych do wykorzystania w przyszłych okresach		430
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z zysków lub strat	54 936	40 243

Efektywna stopa podatkowa				
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2021 - 31.12.2021
<i>w tysiącach złotych</i>				
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem	100,0%	268 720	100,0%	220 686
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową*	(19,0%)	(51 057)	(19,0%)	(41 930)
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(1,3%)	(3 377)	(0,5%)	(1 043)
Pozostałe	(0,2%)	(502)	1,2%	2 730
	20,4%	54 936	(18,2%)	(40 243)

NOTA 19

INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe				
Klasyfikacja instrumentów finansowych				
Aktywa finansowe Na dzień 31.12.2022 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)	2 830	0	0	2 830
Pozostałe inwestycje instrumenty pochodne	9 608	0	0	9 608
Udzielone pożyczki	13 595			13 595
b) Aktywa obrotowe				
Należności (poza zaliczkami i należnościami z tyt. podatków)	24 331	0	0	24 331
Udzielone pożyczki	401			401
Środki pieniężne	82 447	0	0	82 447
Pozostałe krótkoterminowe aktywa	649			649
Razem	133 212	0	0	133 212

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

Zobowiązania finansowe Na dzień 31.12.2022 r.			
	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Razem
a) Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 042 255	0	1 042 255
Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe	27 385	0	27 385
b) Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	180 373	0	180 373
Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe	1 180	0	1 180
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (z wyjątkiem zobowiązań publicznoprawnych)	83 654	0	83 654
Razem	1 334 846	0	1 334 846

Zobowiązania finansowe

Na dzień 31.12.2021 r.

Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Razem
--	---	-------

a) Zobowiązania długoterminowe

Kredyty, pożyczki i obligacje 618 903 - 618 903

Instrumenty pochodne - 1 009 1 009

Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe 20 286 - 20 286

b) Zobowiązania krótkoterminowe

Kredyty, pożyczki i obligacje 136 377 - 136 377

Instrumenty pochodne - 142 142

Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe 1 151 - 1 151

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (z wyjątkiem zobowiązań publicznoprawnych) 86 443 - 86 443

Razem 863 161 1 151 864 312

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.
- 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. Saldo instrumentów o stałej stopie procentowej, opisane w nocie 12, Z uwagi na niską wartość instrumentu, Zarząd odstąpił od wyceny wg zamortyzowanego kosztu.

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 osiągane są przychody z walutą, w której dokonywane są wydatki lub poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

dzień 31.12.2022	W walucie EUR	Wartość po przeliczeniu na PLN
Środki pieniężne	3 901	18 295
Kredyty, pożyczki i obligacje	181 770	852 484
Ekspozycja na ryzyko kursowe dotyczące sald w walutach obcych	185 671	870 779

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)

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 walutowego o 15%	Wzrost kursu walut 15%
31.12.2022	(27 851)	27 851
31.12.2021	(54 284)	54 284

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.

Wpływ zmiany stóp procentowych za okres kończący się:

	Zysk/ (strata)	
	Wzrost o 1,5%	Spadek o 1,5%
31.12.2022	(18 339)	18 339

Profil podatności (maksymalna ekspozycja) Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych

	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania finansowe	1 222 628	287 629
	1 222 628	287 629

Instrumenty o stałej stopie procentowej	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa finansowe	13 595	88 130
Zobowiązania finansowe	41 684	490 240
RAZEM	55 279	578 370

Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa finansowe	0	0
Zobowiązania finansowe	1 167 349	287 629
RAZEM	1 167 349	287 629

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 finansowych 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 IRS.

Transakcje zamiany stóp procentowych IRS, zabezpieczają Grupę przed ryzykiem związanym ze zmianą stóp procentowych z tytułu zawieranych transakcji kredytowych. Transakcje zawierane są na okres trwania umów kredytowych inwestycyjnych. Transakcje rozliczane są w formie nierzeczywistej tj. w formie różnicy pomiędzy stawką IRS a wysokością odpowiedniej stawki referencyjnej.

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. Jeżeli najemca lokalu komercyjnego nie dokona płatności na rzecz wynajmującego kwoty wynikającej z umowy najmu, wówczas bank zobowiązany jest do zapłaty tej kwoty na rzecz wynajmującego. W niektórych przypadkach najemcy wnoszą również kaucje. Najemca wpłaca na rachunek wynajmującego określoną sumę, z której ten drugi będzie mógł zaspokajać ewentualne długi. Grupa prowadzi rejestr zabezpieczeń. Suma zabezpieczeń czynszowych w postaci gwarancji wynosi: 4 085 tys. zł oraz w postaci kaucji 4 911 tys. zł.

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.

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 stopnie 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 niewypełnienia 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 niewypełnienia 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 niewypełnienia zobowiązania.

Na dzień 31.12.2022		Wartość bilansowa brutto	Wskaźnik ważonej średniej straty	Odpis z tytułu utraty wartości	Niewypłacalne
Stopień 1: Niskie i umiarkowane ryzyko		24 276	0%	-	Nie
Stopień 2: Strata		(10 227)	100%	(10 227)	Tak
		14 049	-	(10 227)	

Odpisy z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto ratingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypłacalności 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.

Narzędziami monitorowania kondycji ekonomiczno-finansowej podmiotów z grupy są wskaźniki finansowe określone w umowach dotyczących finansowania dłużnego. Ich wypełnienie jest potwierdzeniem realizacji projekcji finansowych będących podstawą udzielenia finansowania. Mają za zadanie stanowić dla określonego podmiotu zapewnienie, iż dane finansowe wskaźniki będą utrzymywać się na ustalonym poziomie lub nie wykrócą poza wyznaczony przedział.

Służą one poprawie jakości monitoringu, ograniczają ryzyko operacyjne oraz umożliwiają elastyczne dostosowanie ceny finansowania do poziomu ryzyka.

Z kolei naruszenie pozwala na identyfikację w sposób obiektywny pogorszenia się kondycji ekonomiczno-finansowej dłużnika.

Grupa raportuje wskaźniki finansowe. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie otrzymała zastrzeżeń od instytucji finansowych w zakresie raportowanych kowenantów.

Standardowymi wskaźnikami finansowymi stosowanymi przez podmioty finansujące do oceny zadłużenia Grupy Kapitałowej są:

- wskaźnik LTV („Loan to Value”) – pokazujący proporcję zadłużenia netto (po pomniejszeniu o środki pieniężne) do wartości godziwej projektu inwestycyjnego, na realizację 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 2022 r. na poziomie: 49%.

Zadłużenie LTV	31.12.2022
Kredyty, pożyczki obligacje	1 207 216
Środki pieniężne	82 447
Zadłużenie netto	1 124 769
Wartość godziwa inwestycji/ nieruchomości	2 292 817
LTV	49%

- wskaźnik DSCR („Debt service coverage ratio”) – pokazujący zdolność projektu do obsługi finansowania, wskaźniki kalkulowane są w różny sposób w poszczególnych finansowaniach Grupy, generalnie porównując generowane przychody z najmu netto (po pomniejszeniu o koszty operacyjne) z obsługą zadłużenia. Typowo wskaźnik powinien przekraczać poziom 1,20-1,30. Usztywnienie stopy procentowej obsługiwanych finansowań (jak przedstawiono powyżej), stosowany mechanizm indeksacji cenowej czynszów najmu stanowią w ocenie Zarządu Jednostki Dominującej o bezpieczeństwie kształtowania się tego wskaźnika również w przyszłości.

Na dzień 31.12.2022	Wartość księgowa	Do 1 roku	1-3 lat	3-5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	22 056	1 180	2 656	2 176	16 043
Zobowiązania z tytułu obligacji	44 784	17 784	27 000	0	0
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych (poza zobowiązaniami z tytułu leasingu i obligacji)	1 207 215	168 923	715 276	243 521	79 495
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (z wyjątkiem zobowiązań z tytułu podatków i ubezpieczeń)	77 124	62 483	14 641	0	0
	1 351 179	250 370	759 572	245 698	95 538

Grupa uzyskuje znaczące przepływy na poziomie spółek celowych będących właścicielami projektów, które generują w ramach Grupy znaczące przepływy z długoterminowego wynajmu powierzchni komercyjnych w obiektach których jest właścicielem.

Strategia oraz model biznesowy Grupy został dostosowany do specyfiki prowadzonej działalności, w tym zarządzania oraz obsługi finansowań poprzez wprowadzenie polityki oraz modelu zarządzania finansowaniami poprzez dostosowanie do danego finansowanie. Finansowania długoterminowe inwestycyjne projektowe na poziomie spółek celowych, które stanowią ponad 90% finansowań w strukturze finansowań Grupy, które obsługiwane są w oparciu przepływy generowane przez daną spółkę / projekt zgodnie z amortyzacją przyjętą w danej umowie kredytowej tj. harmonogramem spłaty kredytów inwestycyjnych w oparciu o generowane przez projekty stałe przepływy finansowe, których podstawą są długoterminowe umowy najmu z silnymi podmiotami z segmentu handlowego, biurowego oraz magazynowego, co gwarantuje odpowiedni poziom dywersyfikacji przepływów. Model finansowania inwestycji podzielony dodatkowo jest etapy:

1. kredytu budowlanego, w ramach którego realizowana jest inwestycja oraz kredytu finansującego płatność w części VAT. Kredyty pozyskiwane są na okres realizacji inwestycji tj. ok. 2 lata z opcją automatycznej konwersji w kredyt inwestycyjny długoterminowy 5-15 letni;
2. kredytu na obsługę VAT - udzielony na realizację płatności w części VAT – spłacane są ze zwrotów środków z urzędu skarbowego
3. kredytu długoterminowego inwestycyjnego – który powstaje po konwersji kredytu budowlanego na kredyty długoterminowy inwestycyjny, spłacany z przepływów na projekcie. Kredyty inwestycyjne są zabezpieczone na poszczególnych spółkach celowych i ich aktywach z

pełną obsługą finansowania w ramach przepływów generowanych w oparciu o długoterminowe umowy najmu na projekcie.

Każde finansowanie jest oparte indywidualnie na danej spółce celowej i jest niezależnie zabezpieczone oraz monitorowane przez spółkę oraz banki, zgodnie z przyjętym modelem, co eliminuje ryzyka związane z zarządzaniem obsługą finansowań.

Finansowania na poziomie jednostkowym spółki dominującej DL Invest Group PM S.A. które służy zabezpieczeniu płynności realizowanych inwestycji, w tym obsługi kontraktów generalnego wykonawstwa.

W zakresie wskazanych zobowiązań krótkoterminowych przypadających do spłaty na okres najbliższych 12M należy wskazać, iż będą one polegać odnowieniu w związku z nowymi kontraktami generalnego wykonawstwa (ING oraz Haitong) natomiast kredyt BNP na obsługę VAT został spłacony ze zwrotu podatku.

Największe zobowiązania kredytowe przypadające do spłaty na okres najbliższych 12M:

1. kredyty w trakcie procedowania odnowienia na kolejne 2 lata
 - kredyt udzielony dla DL Invest Group PM przez ING Bank Śląski, kwota 20.353 tys. zł,
 - kredyt udzielony dla DL Invest Group PM przez Haitong Bank, kwota 42.000 tys. zł;
2. kredyt, którego spłata realizowana jest spłata z nadpłaty VAT
 - kredyt udzielony dla DL Invest Group XXXVII przez BNP Paribas, kwota 19.000 tys. zł;
3. kredyt w trakcie procesowania konwersja z kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny,
 - kredyt udzielony dla DL Invest Group XXXIII przez Santander Bank, kwota 50.022 tys. zł.

Nadto, Grupa posiada wartość majątku przekraczającą kwotę 2,5 mld zł w tym wartość nieruchomości wycenionych wg wartości godziwej na kwotę łączną 2,3 mld zł. Składniki tego majątku mogą stanowić przedmiot sprzedaży w przypadku ujemnych przepływów finansowych.

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 2022 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 01.01.2022 - 31.12.2022	Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021
Wynagrodzenia	1 566	1 645
Koszty ubezpieczeń społecznych	198	913
Koszty szkoleń	0	4
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	51	80
Razem	1 815	2 642

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 2022 r. kształtowało się na poziomie 69 osób .

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.

Wynagrodzenie Zarządu		
Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022	Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021
Zarząd Spółki	919	489
Rada Nadzorcza	0	0

1 stycznia 2016 roku Grupa udzieliła pożyczki Panu Dominikowi Leszczyńskiemu, Przewodniczącemu Rady Nadzorczej. Na 31 grudnia 2022 r. należność Grupy z tego tytułu wraz z naliczonymi odsetkami wynosiła 3.813.06872 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 ich zapadalności.

NOTA 25
INFORMACJE O FIRMIE AUDYTORSKIEJ

Wynagrodzenie audytora		
Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022	Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021
Badanie sprawozdań finansowych	183	115
Inne usługi atestacyjne	0	10

Podpisy osób upoważnionych do reprezentacji:



Wirginia Leszczyńska, Prezes Zarządu



Tomasz Brodzki, Wiceprezes Zarządu ds. Realizacji Inwestycji

Katowice, dnia 26 maja 2023 r.



Katarzyna Pietryka - Swoboda

Katowice, dnia 26 maja 2023 r.