



Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## GRUPY KAPITAŁOWEJ DL INVEST GROUP PM S.A.

sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku



## Spis treści

1.	WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	3
	PODSTAWOWE INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ.....	3
	CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI.....	4
	OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM.....	4
	ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.....	4
	PODSTAWA SPORZĄDZENIA I PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI.....	4
2.	SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM.....	13
3.	WYBRANE DANE FINANSOWE.....	15
4.	SKONSOLIDOWANY BILANS.....	16
5.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	18
6.	SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	19
7.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	20
8.	INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIENIA.....	21
9.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU.....	32



## 1. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### PODSTAWOWE INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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. Spółka posiada numer statystyczny REGON: 243373767 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP: 9542746226. Obszarem działalności jest teren Polski.

W roku obrotowym 2023 nie zmieniła się forma prowadzonej przez Spółkę działalności, jak również nie miało miejsca połączenie Spółki. W skład Spółki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

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

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

Lista jednostek zależnych tworzących wraz z Jednostką Dominującą skład Grupy Kapitałowej przedstawiona została w punkcie 2 w dalszej części dokumentu.

Podmiotem dominującym dla spółki DL Invest Group PM S.A. jest spółka DL Invest Group S.A. posiadająca 100% wyemitowanych akcji Spółki.

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

Skład osobowy Zarządu DL Invest Group PM S.A. w okresie między 1 stycznia a 30 czerwca 2024 roku i do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego:

- Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu Spółki
- Tomasz Brodzki – Wiceprezes Zarządu ds. Realizacji Inwestycji Spółki

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki Dominującej między 1 stycznia a 30 czerwca 2024 roku i do dnia sporządzenia półrocznego sprawozdania finansowego:

- Dominik Leszczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jadwiga Leszczyńska – Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej
- Mateusz Pasek – Członek Rady Nadzorczej (od 24 września 2024 roku)

## **CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI**

Czas trwania działalności Spółki, jak również spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieograniczony.

## **OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM**

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i obejmuje dane finansowe jednostki dominującej wraz z jednostkami zależnymi za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku, dane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku.

Okresy sprawozdawcze poszczególnych spółek Grupy Kapitałowej są takie same, a ich rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

## **ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę Dominującą oraz spółki zależne jako Grupa Kapitałowa, w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej nie identyfikuje przesłanek mogących świadczyć o braku kontynuacji Jednostki Dominującej lub Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości obejmujący okres przynajmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

## **PODSTAWA SPORZĄDZENIA I PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI**

### **Podstawa sporządzenia i format półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi [„Ustawa”] oraz zgodnie z Regulaminem Alternatywnego Systemu Obrotu wraz z załącznikami, w brzmieniu przyjętym Uchwałą nr 147/2007 Zarządu Giełdy z dnia 1 marca 2007 z późniejszymi zmianami, w tym zgodnie z Załącznikiem nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

Przyjęte przez Jednostkę Dominującą zasady rachunkowości dla Grupy Kapitałowej stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2023 roku zgodnie z Ustawą o rachunkowości, za wyjątkiem zmiany prezentacji przychodów z tytułu mediów opisanych w punkcie XVI “Uznawanie przychodów”.

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji wymaganych przy pełnym rocznym sprawozdaniu finansowym i powinno być odczytywane razem ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej na dzień i za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2023 r.

Dane przedstawione w sprawozdaniu finansowym za pierwsze półrocze 2024 roku są porównywalne z danymi wykazanymi w tym sprawozdaniu za poprzednie okresy, za wyjątkiem zmiany prezentacji przychodów z tytułu mediów opisanych w punkcie XVI “Uznawanie przychodów”. W dalszej części sprawozdania finansowego, w szczególności w punkcie 8 „Informacje dodatkowe i objaśnienia” przedstawiono informacje i wyjaśnienia zapewniające właściwe zrozumienie istotnych zmian odzwierciedlonych w bilansie oraz rachunku zysków i strat w stosunku do danych zamieszczonych w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki.

Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z koncepcją kosztu historycznego za wyjątkiem aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu i aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz inwestycji w nieruchomości (nieruchomości inwestycyjne), które wyceniane są w wartości godziwej.



Grupa sporządza porównawczy rachunek zysków i strat.

Grupa sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w tysiącach złotych polskich (jeśli nie określono inaczej).

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady rachunkowości:

#### *I. Metoda konsolidacji/wyceny jednostek podporządkowanych*

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji w skonsolidowanym bilansie.

Dane jednostek współzależnych wykazuje się przy zastosowaniu metody konsolidacji proporcjonalnej, która polega na sumowaniu poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych wspólnika jednostki współzależnej w pełnej wartości, z częścią wartości poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych, jednostek współzależnych, proporcjonalną do posiadanych przez jednostki Grupy Kapitałowej objęte konsolidacją udziałów, dokonaniu włączeń oraz innych korekt.

#### *II. Wartości niematerialne i prawne*

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki wchodzącej w skład grupy korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

- Oprogramowanie komputerowe 2 lata.

#### *III. Środki trwałe*

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania. Przykładowe okresy ekonomicznej użyteczności kształtują się następująco:

- Urządzenia techniczne i maszyny: 3-7 lat
- Środki transportu: 3 lata
- Inne środki trwałe: 2-5 lat

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 10.000 złotych, odnoszone są jednorazowo w koszty.

#### *IV. Środki trwałe w budowie*

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych od zobowiązań zaciągniętych na ich sfinansowanie, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

## V. Inwestycje

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

### **Inwestycje w nieruchomości**

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 osiąganiu 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 jednostki dominującej 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 jednostki dominującej 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 stosowanymi dla środków trwałych z uwzględnieniem późniejszych nakładów.

Koszt 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,
- podatek od nieruchomości w trakcie trwania procesu inwestycyjnego,
- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym, koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczące procesu inwestycyjnego,
- koszty finansowania zewnętrznego, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, w stopniu, w jakim są uznawane za korektę kosztów odsetek, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składników aktywów wymagających dłuższego okresu, aby mogły być zdane do użytkowania lub odsprzedane są aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, która podlega aktywowaniu.
- 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 rachunku wyników.

Po początkowym ujęciu, nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego, nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 1a), 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 wypływy 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 inwestycyjnych jest aktualizowana nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego na bazie operatów szacunkowych przygotowywanych przez niezależnych zewnętrznych rzeczoznawców renomowanych firm. Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku (w pozostałe przychody lub koszty operacyjne), w którym dokonano wyceny. 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 rachunku zysków i strat.

#### *Trwała utrata wartości aktywów*

Na każdy dzień bilansowy Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej oceniają, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej ustalają szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów

i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania, a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się następująco:

- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę wchodzącą w skład grupy kapitałowej, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą Spółka wchodząca w skład grupy ta stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów;
- w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę wchodzącą w skład grupy kapitałowej, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

Od dnia, w którym dokonano odpisu z tytułu utraty wartości składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych aktywów, zaprzestaje się naliczania przychodów z odsetek według stopy dotychczas stosowanej. Od tego dnia przychody z odsetek nalicza się za pomocą stopy dyskontującej przyszłe przepływy pieniężne przyjętej w celu ustalenia możliwej do odzyskania wartości.

Z chwilą ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

W przypadku aktywów finansowych pomniejszenie uprzednio dokonanego odpisu i zwiększenie wartości aktywów wycenianych przez Spółkę wchodzącą w skład grupy kapitałowej w wysokości skorygowanych cen nabycia może nastąpić o kwotę, której doliczenie spowoduje przyrost wartości aktywów finansowych nie wyższy od wysokości skorygowanych cen nabycia, jakie byłyby ustalone na ten dzień, gdyby utrata wartości nie nastąpiła.

Nieruchomości inwestycyjne z uwagi na ich wycenę do wartości godziwej na dzień bilansowy nie podlegają analizie utraty wartości.

## VI. Leasing

Spółki grupy kapitałowej nie są stroną umów leasingowych, na podstawie których oddaje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne.

Spółki grupy kapitałowej są stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały według wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od okresu pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego amortyzowane są przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się tak, jak dla środków trwałych opisanych w punkcie III.



### *VII. Koszty finansowania zewnętrznego*

Koszty finansowania zewnętrznego (tj. odsetki i prowizje) dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

### *VIII. Udziały*

Udziały w jednostkach podporządkowanych wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Prezentując pozycje aktywów, zobowiązań, przychodów, kosztów oraz przepływów Grupa wyodrębnia wartości w odniesieniu do jednostek powiązanych i jednostek pozostałych, w których Spółka wchodząca w skład grupy posiada zaangażowanie w kapitale. Pojęcia te zostały zdefiniowane następująco:

- jednostki powiązane - rozumie się przez to dwie lub więcej jednostek wchodzących w skład tej samej grupy kapitałowej;
- zaangażowanie w kapitale - rozumie się przez to jakiegokolwiek udział w kapitale innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania; trwałe powiązanie występuje przede wszystkim w przypadku nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie udziału w kapitale jednostki stowarzyszonej, chyba że zbycie udziału w krótkim okresie od dnia jego nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie jest wysoce prawdopodobne, poprzez zawarcie umowy lub podjęcie innych aktywnych działań dotyczących zbycia.

### *IX. Należności krótko- i długoterminowe*

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Należności wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

### *X. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych*

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według ceny nabycia.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

### *XI. Czynne rozliczenia międzyokresowe*

Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. W szczególności aktywa te dotyczą kosztów bezpośrednio związanych z realizacją inwestycji realizowanych w danych okresie dla innych podmiotów, które do dnia bilansowego nie zostały sprzedane.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

## *XII. Kapitał zakładowy i zapasowy*

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Kapitałem zakładowym wykazywanym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy jest kapitał zakładowy Jednostki Dominującej, w wartości nominalnej akcji wyemitowanych zgodnie ze statutem i zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Kapitał zapasowy wykazywany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym odpowiada kapitałowi zapasowemu wykazywanemu przez Jednostkę Dominującą. Jest on tworzony na pokrycie straty Spółki Dominującej będącej spółką akcyjną i zgodnie z KSH przelewa się do niego co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał zapasowy nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego Spółki Dominującej.

## *XIII. Rezerwy*

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce wchodzącej w skład grupy kapitałowej ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

## *XIV. Instrumenty finansowe*

### *Klasyfikacja instrumentów finansowych*

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej nocie nie dotyczą wyłączonych z Rozporządzenia w szczególności: udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę wchodzącą w skład grupy stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

### *Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych*

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę wchodzącą w skład grupy koszty transakcji.

### *Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu*

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka wchodząca w skład grupy uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

#### *Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności*

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że Spółka wchodząca w skład grupy zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

#### *Pożyczki udzielone i należności własne*

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi (transakcje odkupu). Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę wchodzącą w skład grupy celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

#### *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś zyski i straty z okresowej wyceny ujmowane są w kapitale z aktualizacji wyceny. W przypadku oprocentowanych instrumentów dłużnych zaliczonych do tej kategorii część odsetkowa ustalona przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej jest odnoszona bezpośrednio do rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, których wartości godziwej nie można ustalić w wiarygodny sposób, wyceniane są w cenie nabycia.

#### *Zobowiązania finansowe*

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Spółkę wchodzącą w skład grupy umowy sprzedaży krótkiej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

#### *Rachunkowość zabezpieczeń*

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

#### XV. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym oraz od strat podatkowych.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, za wyjątkiem różnic przejściowych dotyczących wartości firmy, której amortyzacja nie powoduje obniżenia podstawy opodatkowania lub wynikających z początkowego ujęcia składnika aktywów lub pasywów przy transakcji nie stanowiącej połączenia przedsiębiorstw ani nabycia jednostki albo jej zorganizowanej części i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto ani na podstawę opodatkowania.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać wspomniane różnice i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony prezentowane są w bilansie oddzielnie.

#### XVI. Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Od 2024 roku spółka dokonała zmiany prezentacji przychodów z tytułu rozliczenia mediów. Przychody do 2023 roku były prezentowane w części w linii „przychody ze sprzedaży” w działalności operacyjnej. W całym 2023 roku spółka rozpoznała przychód z tego tytułu w kwocie 28.684 tys. zł. Od 2024 roku spółka prezentuje powyższe przychody w pozostałych przychodach operacyjnych.

#### XVII. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

#### XVIII. 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:

Waluta:	30 czerwca 2024 r.	31 grudnia 2023 r.	30 czerwca 2023 r.
EUR	4,3130	4,3480	4,4503



### *XIX. 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.

### *XX. Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi*

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od nieruchomości, podatku u źródła oraz obciążeń dotyczących ubezpieczeń społecznych podlegają licznym zmianom, co może powodować trudność w przyjęciu odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje czy również ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają nierzadko pewne niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej danych przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak również organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkim dodatkowym zobowiązaniom podatkowym wynikającym z kontroli mogą towarzyszyć znaczące kwoty odsetek do zapłacenia. Warunki takie powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

## **2. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM**

W skład Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. na dzień 30 czerwca 2024 roku wchodziły Jednostka Dominująca tj. DL Invest Group PM S.A. oraz jej spółki zależne konsolidowane metodą pełną.

Podmioty objęte konsolidacją są powiązane ze względu na znaczący udział w kapitale tych podmiotów oraz/ lub podmiot DL Invest Group PM S.A. lub bierze udział bezpośrednio lub pośrednio w zarządzaniu tymi podmiotami oraz ich kontroli. Od czerwca 2024 roku w skład Grupy DL Invest Group PM S.A. wchodzi spółka DL Invest Group Sub I SARL, utworzona w czerwcu 2024 roku, której 100% udziałowcem jest Jednostka Dominująca.

Nie występują jednostki nieobjęte konsolidacją.

Wykaz jednostek zależnych wraz ze strukturą udziałową zawarto w tabeli poniżej. Spółki te prowadzą działalność w zakresie nieruchomości komercyjnych lub działalności wspierające. Spółka DL Tax & Legal Advisory Services Sp. z o.o. świadczy usługi księgowo-prawne na rzecz pozostałych spółek Grupy.

Czas trwania działalności jednostek objętych konsolidacją nie jest ograniczony.



LISTA SPÓŁEK OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ				
lp	NAZWA SPÓŁKI	KRS	ADRES	% posiadanych udziałów w kapitale / ogólnej liczbie głosów
1	DL INVEST GROUP PM S.A.	0000434440	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
2	DL INVEST GROUP E Sp. z o.o. (dawniej: DL INVEST GROUP EBRD Sp. z o.o. i DL INVEST GROUP XLIV Sp. z o.o.)	0000871160	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
3	DL INVEST GROUP SP. Z O.O.	0000302827	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
4	DL INVEST GROUP II SP. Z O.O.	0000340439	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
5	DL INVEST GROUP III SP. Z O.O.	0000378844	40-013 Katowice, ul. Mielęckiego 10	100,00%
6	DL INVEST GROUP IV SP. Z O.O.	0000418498	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
7	DL INVEST GROUP V SP. Z O.O.	0000464925	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
8	DL INVEST GROUP VI SP. Z O.O.	0000477856	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
9	DL INVEST GROUP VII SP. Z O.O.	0000480335	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
10	DL INVEST GROUP VIII SP. Z O.O.	0000481526	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
11	DL INVEST GROUP IX SP. Z O.O.	0000507059	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
12	DL INVEST GROUP X SP. Z O.O.	0000807047	40-013 Katowice, ul. Mielęckiego 10	100,00%
13	DL INVEST GROUP XI SP. Z O.O. (dawniej TURMAX SP. z o.o.)	0000344568	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
14	DL INVEST GROUP XII SP. Z O.O.	0000559117	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
15	DL INVEST GROUP XIV SP. Z O.O.	0000561425	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
16	DL INVEST GROUP XVI SP. Z O.O.	0000607504	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
17	DL INVEST GROUP XVII SP. Z O.O.	0000607910	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
18	DL INVEST GROUP XVIII SP. Z O.O.	0000615527	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
19	DL INVEST GROUP XIX SP. Z O.O.	0000615524	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
20	DL INVEST GROUP XX SP. Z O.O.	0000633939	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
21	DL INVEST GROUP XXI SP. Z O.O.	0000633939	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
22	DL INVEST GROUP XXII SP. Z O.O.	0000633196	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
23	DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	0000645654	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
24	DL INVEST GROUP XXIV SP. Z O.O.	0000804680	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
25	DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	0000702538	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
26	DL INVEST GROUP XXVII SP. Z O.O.	0000709488	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
27	DL INVEST GROUP XXVIII SP. Z O.O.	0000711843	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
28	DL INVEST GROUP XXIX SP. Z O.O.	0000712912	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
29	DL INVEST GROUP XXX SP. Z O.O.	0000713952	40-013 Katowice, ul. Mielęckiego 10	50,00%
30	DL INVEST GROUP XXXII SP. Z O.O.	0000782558	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	50,00%
31	DL INVEST GROUP XXXIII SP. Z O.O.	0000780925	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
32	DL INVEST GROUP XXXIV SP. Z O.O.	0000824959	40-013 Katowice, ul. Mielęckiego 10	100,00%
33	DL INVEST GROUP XXXV SP. Z O.O.	0000825173	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
34	DL INVEST GROUP XXXVI SP. Z O.O.	0000827277	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
35	DL INVEST GROUP XXXVII SP. Z O.O.	0000824146	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
36	DL INVEST GROUP XXXVIII SP. Z O.O.	0000826733	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
37	DL INVEST GROUP XXXIX SP. Z O.O.	0000863490	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
38	DL INVEST GROUP XL SP. Z O.O.	0000864120	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
39	DL INVEST GROUP XLI SP. Z O.O.	0000865455	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
40	DL INVEST GROUP XLII SP. Z O.O.	0000863912	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
41	DL INVEST GROUP XLIII SP. Z O.O.	0000863736	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
42	DL INVEST GROUP XLIV SP. Z O.O.	0000864980	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
43	DL INVEST GROUP XLVI SP. Z O.O.	0000899960	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
44	DL INVEST GROUP XLVII SP. Z O.O.	0000972772	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
45	DL INVEST GROUP XLVIII SP. Z O.O.	0000972772	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
46	DL INVEST GROUP XLIX SP. Z O.O.	0000907340	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
47	DL INVEST GROUP L SP. Z O.O.	0000904803	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
48	DL INVEST GROUP LI SP. Z O.O.	0000899831	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
49	DL INVEST GROUP LII SP. Z O.O.	0000901293	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
50	DL INVEST GROUP LIII SP. Z O.O.	0000969059	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
51	DL INVEST GROUP LIV SP. Z O.O.	0000910076	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
52	DL INVEST GROUP LV SP. Z O.O.	0000899878	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
53	DL INVEST GROUP LVI SP. Z O.O.	0001002574	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
54	DL INVEST GROUP LVII SP. Z O.O.	0001002793	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
55	DL INVEST GROUP LVIII SP. Z O.O.	0001000817	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
56	DL INVEST GROUP LIX SP. Z O.O.	0001002798	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
57	DL INVEST GROUP LX SP. Z O.O.	0001000860	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
58	DL INVEST GROUP LXI SP. Z O.O.	0001008097	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
59	DL INVEST GROUP LXII SP. Z O.O.	0001006092	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
60	DL INVEST GROUP LXIII SP. Z O.O.	0001002789	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
61	DL INVEST GROUP LXIV SP. Z O.O.	0001002791	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
62	DL INVEST GROUP LXV SP. Z O.O.	0001005498	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
63	DL INVEST GROUP SUB I SARL	B285887	1912 Luksemburg, rue du Grünwald 94	100,00%
64	PSARY INVEST SP. Z O.O.	0000343958	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
65	PSARY INVEST II SP. Z O.O.	0000339386	40-013 Katowice, ul. Mielęckiego 10	100,00%
66	PSARY INVEST III SP. Z O.O.	0000346775	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
67	PSARY INVEST IV SP. Z O.O.	0000346644	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
68	PSARY INVEST V SP. Z O.O.	0000346782	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
69	GLOBAL INVEST II SP. Z O.O.	0000343961	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
70	GLOBAL INVEST IV SP. Z O.O.	0000346690	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
71	IMMOBILE INVEST SP. Z O.O.	0000313860	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
72	APISS INVEST SP. Z O.O.	0000312721	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
73	DL TAX & LEGAL ADVISORY SERVICES SP. Z O.O. (dawniej: DL INVEST GROUP XXV SP. Z O.O.)	0000647321	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
74	DL INVEST GROUP ENERGY SP. Z O.O.	0000934418	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
75	DL Invest Group Capital Management Sp. z o.o. (dawniej: JL Capital Management Sp. z o.o. / JP Capital Management / DL IG XV / SPV Siemianowice)	0000564403	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	95,00%
76	B Projekt Katowice Sp. z o.o.	0000912746	40-382 Katowice, ul. Roździeńskiego 40	100,00%
77	M Projekt Gliwice Sp. z o.o.	0000889476	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
78	DL INVEST GROUP PROBATUS SP. Z O. O.	0000705872	40-013 Katowice, ul. Mielęckiego 10	50,00%
79	DL Piano Wine & Food Sp. z o.o.	0000901283	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%

### 3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Poniżej przedstawiono wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro).

Wybrane dane finansowe	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Waluta	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR	tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	82 611	171 889	78 258	19 163	37 958	16 964
Zysk ze sprzedaży	54 831	100 092	40 311	12 719	22 103	8 738
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 736	232 830	40 805	3 418	51 416	8 846
Zysk (strata) netto za okres	13 205	195 958	32 319	3 063	43 274	7 006
EBITDA	61 221	262 084	34 581	14 201	57 876	7 496
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	61 989	116 967	62 310	14 380	25 830	13 507
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-141 881	-472 079	-203 496	-32 912	-104 249	-44 113
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	9 376	426 295	157 718	2 175	94 139	34 190
Przepływy pieniężne netto razem	-70 516	71 183	16 531	-16 358	15 719	3 584
Środki pieniężne	83 113	153 629	98 978	19 270	35 333	22 241
Aktywa razem	3 349 283	3 335 662	2 848 508	776 555	767 172	640 071
Aktywa trwałe	3 175 406	3 085 702	2 647 938	736 241	709 683	595 002
Aktywa obrotowe	173 878	249 960	200 569	40 315	57 489	45 069
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 150 788	2 149 087	1 814 452	498 676	494 270	407 715
Kapitał własny	1 183 976	1 170 771	1 007 132	274 513	269 267	226 306
Liczba akcji Jednostki Dominującej (w szt.)	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN/EUR)	7	98	16	2	22	4
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	592	585	504	137	135	113

Dane dla pozycji dotyczących bilansu prezentowane są na dany dzień, natomiast dla pozycji dotyczących rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres zakończony w danym dniu.

Wybrane dane finansowe przeliczono na walutę euro w następujący sposób: pozycje bilansowe przeliczono na walutę euro wg średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski (NBP) obowiązującego na 30.06.2024 - 4,3130 PLN/EURO oraz dla danych porównawczych na 31.12.2023 - 4,3480 PLN/EURO i na 30.06.2023 - 4,4503 PLN/EUR. Poszczególne pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień kalendarzowy poszczególnych miesięcy, który wyniósł odpowiednio 4,3109 PLN/EURO (za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024), 4,5284 PLN/EURO (za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2023) oraz 4,6130 PLN/EURO (za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023).



#### 4. SKONSOLIDOWANY BILANS

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. za I półrocze 2024 roku			
SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA (tys. zł)			
	Stan na 30.06.2024r.	Stan na 31.12.2023r.	Stan na 30.06.2023r.
<b>A AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>3 175 406</b>	<b>3 085 702</b>	<b>2 647 938</b>
<b>I Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0	0
2 Wartość firmy	0	0	0
3 Inne wartości niematerialne i prawne	0	0	28
4 Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0	0	0
<b>II Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>1 369</b>	<b>1 456</b>	<b>1 702</b>
<b>1 Środki trwałe</b>	<b>1 262</b>	<b>1 456</b>	<b>1 702</b>
a grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0	0	0
b budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	236	255	273
c urządzenia techniczne i maszyny	73	128	139
d środki transportu	803	1 021	1 221
e inne środki trwałe	149	52	68
<b>2 Środki trwałe w budowie</b>	<b>107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV Należności długoterminowe</b>	<b>3</b>	<b>22</b>	<b>0</b>
1 Od jednostek powiązanych	0	0	0
2 Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0
3 Od jednostek pozostałych	3	22	0
<b>V Inwestycje długoterminowe</b>	<b>3 139 129</b>	<b>3 055 468</b>	<b>2 611 059</b>
<b>1 Nieruchomości</b>	<b>3 114 315</b>	<b>3 030 046</b>	<b>2 586 599</b>
<b>2 Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>24 814</b>	<b>25 423</b>	<b>24 460</b>
a w j. zależnych, współzależnych, niewycenianych m. konsolidacji pełnej lub m. proporcjonalną	0	0	0
b w j. zależnych, współzależnych i stowarzysz. wycenianych metodą praw własności	0	0	0
c w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0
d w pozostałych jednostkach	24 814	25 423	24 460
- udziały lub akcje	0	0	0
- inne papiery wartościowe	1 202	1 202	1 202
- udzielone pożyczki	19 565	19 986	15 680
- inne długoterminowe aktywa finansowe	4 046	4 234	7 577
<b>4 Inne inwestycje długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>34 906</b>	<b>28 755</b>	<b>35 150</b>
<b>1 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>15 708</b>	<b>9 594</b>	<b>11 925</b>
<b>2 Inne rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>19 197</b>	<b>19 161</b>	<b>23 225</b>
<b>B AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>173 878</b>	<b>249 960</b>	<b>200 569</b>
<b>I Zapasy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II Należności krótkoterminowe</b>	<b>66 289</b>	<b>66 332</b>	<b>83 969</b>
<b>1 Należności od jednostek powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2 Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>66 289</b>	<b>66 332</b>	<b>83 969</b>
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	33 457	39 502	20 602
- do 12 miesięcy	33 211	39 349	20 457
- powyżej 12 miesięcy	246	153	144
b z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	24 884	20 129	53 311
c inne	7 948	6 702	10 005
d dochodzone na drodze sądowej	0	0	52
<b>III Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>89 089</b>	<b>171 516</b>	<b>106 385</b>
<b>1 Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>89 089</b>	<b>171 516</b>	<b>106 385</b>
a w jednostkach zależnych i współzależnych	0	0	5
b w jednostkach stowarzyszonych	0	0	0
c w pozostałych jednostkach	5 976	17 886	7 403
- udziały lub akcje	0	0	0
- inne papiery wartościowe	662	667	598
- udzielone pożyczki	135	0	0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	5 179	17 220	6 805
d środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	83 113	153 629	98 978
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	83 113	153 629	98 348
- inne środki pieniężne	0	0	630
- inne aktywa pieniężne	0	0	0
<b>2 Inne inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>18 500</b>	<b>12 112</b>	<b>10 215</b>
<b>C Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D Udziały (akcje) własne</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>3 349 283</b>	<b>3 335 662</b>	<b>2 848 508</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. za I półrocze 2024 roku

## SKONSOLIDOWANY BILANS - PASywa (tys. zł)

		Stan na 30.06.2024r.	Stan na 31.12.2023r.	Stan na 30.06.2023r.
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>1 183 976</b>	<b>1 170 771</b>	<b>1 007 132</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	100 000	100 000	100 000
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	134 651	116 963	116 963
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0	0	0
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0	0	0
V	Różnice kursowe z przeliczenia	0	0	0
VI	Zysk (strata) z lat ubiegłych	936 120	757 850	757 850
VII	Zysk (strata) netto	13 205	195 958	32 319
VIII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0	0
<b>B</b>	<b>KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>	<b>14 519</b>	<b>15 804</b>	<b>26 924</b>
<b>C</b>	<b>UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>2 150 788</b>	<b>2 149 087</b>	<b>1 814 452</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	247 904	245 907	219 628
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	247 064	244 946	219 161
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0	0
3	Pozostałe rezerwy	840	961	467
	- długoterminowe	0	0	0
	- krótkoterminowe	840	961	467
II	Zobowiązania długoterminowe	1 661 964	1 604 911	1 255 369
1	Wobec jednostek powiązanych	17 406	16 981	0
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0
3	Wobec pozostałych jednostek	1 644 558	1 587 930	1 255 369
a	kredyty i pożyczki	1 544 299	1 519 280	1 208 439
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	88 313	58 425	37 624
c	inne zobowiązania finansowe	1 829	2 541	949
d	zobowiązania wekslowe	0	0	0
e	inne	10 118	7 684	8 356
III	Zobowiązania krótkoterminowe	226 454	282 668	337 014
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0	0
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0
3	Wobec pozostałych jednostek	226 454	282 668	337 014
a	kredyty i pożyczki	76 604	77 326	122 409
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 758	15 000	15 000
c	inne zobowiązania finansowe	667	1 085	215
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	98 161	166 211	174 025
	- do 12 miesięcy	80 615	153 668	156 406
	- powyżej 12 miesięcy	17 545	12 543	17 619
e	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	117	1 500	855
f	zobowiązania wekslowe	0	0	0
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	29 250	12 508	17 768
h	z tytułu wynagrodzeń	874	804	707
i	inne	7 022	8 232	6 036
4	Fundusze specjalne	0	0	0
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>14 466</b>	<b>15 602</b>	<b>2 441</b>
1	Ujemna wartość firmy	0	0	0
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	14 466	15 602	2 441
	- długoterminowe	12 177	12 975	804
	- krótkoterminowe	2 290	2 627	1 636
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>3 349 283</b>	<b>3 335 662</b>	<b>2 848 508</b>

## 5. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. za I półrocze 2024 roku				
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - wersja porównawcza				
		01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2023
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>82 611</b>	<b>171 889</b>	<b>78 258</b>
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0	0	0
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	82 611	171 889	78 258
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0	0	0
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0	0
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>27 780</b>	<b>71 797</b>	<b>37 947</b>
I	Amortyzacja	235	571	276
II	Zużycie materiałów i energii	3 489	34 733	17 420
III	Usługi obce	7 591	8 255	6 706
IV	Podatki i opłaty, w tym:	9 532	16 765	7 562
V	Wynagrodzenia	5 091	8 445	4 099
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 041	1 601	1 150
	- emerytalne	416	640	460
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	802	1 428	734
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>54 831</b>	<b>100 092</b>	<b>40 311</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>12 948</b>	<b>179 259</b>	<b>13 549</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	30	1 493	852
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	9 099	163 051	(0)
IV	Inne przychody operacyjne	3 820	14 715	12 697
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>6 794</b>	<b>17 838</b>	<b>19 554</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0	1 939
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	1 664
III	Inne koszty operacyjne	6 794	17 838	15 951
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>60 986</b>	<b>261 513</b>	<b>34 305</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>21 197</b>	<b>97 791</b>	<b>82 140</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0	0	0
II	Odsetki, w tym:	7 158	12 015	4 942
	- od jednostek powiązanych	370	445	223
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0	0	0
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	3 329	19 956	7 847
V	Inne	10 710	65 820	69 351
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>67 447</b>	<b>126 474</b>	<b>75 640</b>
I	Odsetki, w tym:	52 025	95 800	46 212
	- dla jednostek powiązanych	425	304	152
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0	0	0
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	3 621	6 547	3 044
IV	Inne	11 801	24 127	26 384
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>J</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H ± I)</b>	<b>14 736</b>	<b>232 830</b>	<b>40 805</b>
<b>K</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>L</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) brutto (J-K+L ± M)</b>	<b>14 736</b>	<b>232 830</b>	<b>40 805</b>
<b>O</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>2 816</b>	<b>44 757</b>	<b>5 253</b>
<b>P</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>R</b>	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>	<b>(1 285)</b>	<b>(7 886)</b>	<b>3 234</b>
<b>S</b>	<b>Zysk (strata) netto (N-O-P ± R)</b>	<b>13 205</b>	<b>195 958</b>	<b>32 319</b>

## 6. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. za I półrocze 2024 roku				
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM		01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2023
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>1 170 771</b>	<b>974 813</b>	<b>974 813</b>
	- korekty błędów	0	0	0
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>1 170 771</b>	<b>974 813</b>	<b>974 813</b>
<b>1</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	0	0
<b>1.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>2</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>116 963</b>	<b>114 196</b>	<b>114 196</b>
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	17 688	2 767	2 767
a	zwiększenie (z tytułu)	17 688	2 767	2 767
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	0	0
	- podziału zysku (ustawowo)	0	2 767	2 767
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	17 688	0	0
b	zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
	- pokrycia straty	0	0	0
<b>2.2.</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>134 651</b>	<b>116 963</b>	<b>116 963</b>
<b>3</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	0	0
<b>3.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	0	0
<b>4.2.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>953 808</b>	<b>760 617</b>	<b>760 617</b>
<b>6.1.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>953 808</b>	<b>760 617</b>	<b>760 617</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0
	- korekty błędów	0	0	0
<b>6.2.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>953 808</b>	<b>760 617</b>	<b>760 617</b>
a	zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b	zmniejszenie (z tytułu)	17 688	2 767	2 767
	- podziału zysku z lat ubiegłych	17 688	2 767	2 767
	- pozostałe	0	0	0
<b>6.3.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>936 120</b>	<b>757 850</b>	<b>757 850</b>
<b>6.4.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0
	- korekty błędów	0	0	0
<b>6.5.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a	zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b	zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
<b>6.6.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6.7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>936 120</b>	<b>757 850</b>	<b>757 850</b>
<b>7</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>13 205</b>	<b>195 958</b>	<b>32 319</b>
a	zysk netto	13 205	195 958	32 319
b	strata netto (wielkość ujemna)	0	0	0
c	odpisy z zysku (wielkość ujemna)	0	0	0
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>1 183 976</b>	<b>1 170 771</b>	<b>1 007 132</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku</b>	<b>1 183 976</b>	<b>1 170 771</b>	<b>1 007 132</b>



## 7. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. za I półrocze 2024 roku				
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)		01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2023
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
I	Zysk (strata) netto	13 205	195 958	32 319
II	Korekty razem	48 785	(78 991)	29 991
1	Zyski (straty) mniejszości	(1 285)	(7 886)	3 234
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0	0
3	Amortyzacja	311	571	426
4	Odpisy wartości firmy	0	0	0
5	Odpisy ujemnej wartości firmy	0	0	0
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(1 108)	(69 141)	(39 212)
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	54 865	87 299	46 553
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(9 099)	(178 876)	(3 716)
9	Zmiana stanu rezerw	1 997	45 935	19 553
10	Zmiana stanu zapasów	0	5	0
11	Zmiana stanu należności	(6 325)	16 947	(673)
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	16 714	19 048	19 342
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(7 286)	7 107	(15 516)
14	Inne korekty z działalności operacyjnej	0	0	0
III	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)</b>	<b>61 989</b>	<b>116 967</b>	<b>62 310</b>
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			<b>0</b>
I	<b>Wpływy</b>	<b>0</b>	<b>8 710</b>	<b>0</b>
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	8 710	0
3	Z aktywów finansowych, w tym:	609	0	0
a	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0	0
b	w pozostałych jednostkach	609	0	0
	- zbycie aktywów finansowych	0	0	0
	- dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	609	0	0
	- odsetki	0	0	0
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0	0	0
4	Inne wpływy inwestycyjne	0	0	0
II	<b>Wydatki</b>	<b>142 490</b>	<b>480 790</b>	<b>203 496</b>
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	223	172	314
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	142 267	480 617	203 182
3	Na aktywa finansowe, w tym:	0	0	0
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom)	0	0	0
5	Inne wydatki inwestycyjne	0	0	0
III	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>(141 881)</b>	<b>(472 079)</b>	<b>(203 496)</b>
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
I	<b>Wpływy</b>	<b>132 396</b>	<b>760 922</b>	<b>356 417</b>
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0	0
2	Kredyty i pożyczki	75 320	713 392	336 454
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	45 165	36 495	15 020
4	Inne wpływy finansowe	11 910	11 035	4 942
II	<b>Wydatki</b>	<b>123 020</b>	<b>334 626</b>	<b>198 699</b>
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0	0
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0
3	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0	0	0
1	Spłaty kredytów i pożyczek	56 141	228 139	149 824
2	Wykup dłużnych papierów wartościowych	15 000	6 926	1 593
3	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0	0
4	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	1 227	590
5	Odsetki	51 588	87 610	46 693
6	Inne wydatki finansowe	292	10 724	0
III	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>9 376</b>	<b>426 295</b>	<b>157 718</b>
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)	(70 516)	71 183	16 531
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(70 516)	71 183	16 531
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(922)	1 160	1 008
F	Środki pieniężne na początek okresu	153 629	82 447	82 447
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	83 113	153 629	98 978
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0	0



## 8. INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIENIA

### OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję spółki dominującej w strukturze spółek celowych utworzonych w celu realizacji inwestycji z zakresu nieruchomości komercyjnych obejmujących trzy główne segmenty nieruchomości: obiekty logistyczno-magazynowe, obiekty biurowe typu mixed-use oraz obiekty handlowo-usługowe (convenience centre).

Lista jednostek zależnych tworzących wraz z Jednostką Dominującą skład Grupy Kapitałowej przedstawiona została w punkcie 2 we wcześniejszej części dokumentu.

### NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Strategia Grupy oparta jest o realizację projektów z podpisanymi przedwstępными umowami najmu w ramach posiadanego i nabytego banku ziemi z pozwoleniami na budowę i gwarantowanym finansowaniem. Grupa nie realizuje projektów spekulacyjnych. Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Spółek Grupy wynajęte nieruchomości wraz z gruntami i prawem wieczystym użytkowania gruntów bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami.

Poniższa tabela przedstawia zmianę stanu nieruchomości inwestycyjnych w pierwszym półroczu 2024 roku.

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH ( W TYS. ZŁ. )	
Wartość na 1 stycznia 2024 r.	Wartość
	3 030 046
Zakup gruntów pod inwestycje	19 359
Zwiększenia wynikające z kosztów poniesionych na obiektach	45 592
Skapitalizowane odsetki od kredytów i pożyczek	9 190
Aktualizacja wartości z wyceny do wartości godziwej	9 099
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia	0
Pozostałe zmiany	1 030
Wartość na 30 czerwca 2024 r.	3 114 315

Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na rok w oparciu o operaty szacunkowe sporządzone przez niezależnych renomowanych rzeczoznawców majątkowych (takich jak Knight Frank i Avison Young oraz są weryfikowane w ramach badania sprawozdań finansowych sporządzanych na koniec roku finansowego przez biegłego rewidenta Grupy). W trakcie roku wykonywana jest analiza mająca na celu potwierdzenie aktualności ostatniej wyceny. 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, aby odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartość godziwa jest co najmniej raz w roku ustalana przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązanymi stronami.

## KAPITAŁ PODSTAWOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

KAPITAŁ PODSTAWOWY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY				
Lp	Wyszczególnienie	na dzień		
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
1.	Liczba akcji	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
2.	Wartość nominalna 1 akcji	50,00	50,00	50,00
3.	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>100 000 000,00</b>	<b>100 000 000,00</b>	<b>100 000 000,00</b>

STRUKTURA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ 30.06.2024 / 31.12.2023 / 30.06.2023					
Lp	Seria / emisja Rodzaj akcji / udziałów (zwykłe / imienne)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Data rejestracji
1.	Seria A akcje imienne uprzywilejowane co do głosu	Na jedną akcję dwa głosy	59 677,00	2 983 850,00	26 września 2012
2.	Seria B akcje imienne uprzywilejowane co do głosu	Na jedną akcję dwa głosy	1 131 637,00	56 581 850,00	26 września 2012
3.	Seria A akcje zwykłe nieuprzywilejowane	nie dotyczy	5 989,00	299 450,00	26 września 2012
4.	Seria B akcje zwykłe nieuprzywilejowane	nie dotyczy	1 232,00	61 600,00	26 września 2012
5.	Seria C akcje zwykłe nieuprzywilejowane	nie dotyczy	259 763,00	12 988 150,00	26 września 2012
6.	Seria D akcje zwykłe nieuprzywilejowane	nie dotyczy	541 702,00	27 085 100,00	26 września 2012
<b>Razem</b>			<b>2 000 000,00</b>	<b>100 000 000,00</b>	

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY					
Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału podstawowego	Liczba głosów	% ogólnej liczby głosów
1.	DL Invest Group SA akcje serii A	59 677	2,98%	119 354	3,74%
2.	DL Invest Group SA akcje serii B	1 131 637	56,58%	2 263 274	70,92%
3.	na okaziciela akcje serii A	5 989	0,30%	5 989	0,19%
4.	na okaziciela akcje serii B	1 232	0,06%	1 232	0,04%
5.	na okaziciela akcje serii C	259 763	12,99%	259 763	8,14%
6.	na okaziciela akcje serii D	541 702	27,09%	541 702	16,97%
<b>Razem</b>		<b>2 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 191 314</b>	<b>100,00%</b>

Po dniu bilansowym w dniu 24 września 2024 roku jedyny akcjonariusz Spółki Dominującej DL Invest Group PM S.A. tj. DL Invest Group S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału Spółki Dominującej o kwotę 201.000.000,00 zł. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego podwyższenie nie zostało zarejestrowane w KRS.



## ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANÝCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH

KREDYTY, POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH [TYS. ZŁ]												
Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r. (tys. zł)	w tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30-06-2024 r. (tys. zł)	w tym część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group sp. z o.o.	12 150	PLN	8 513	810	8 224	581	WIBOR 1 M + marża banku	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
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group III sp. z o.o.	25 000	PLN	8 685	636	8 389	592	WIBOR 1 M + marża banku	2027	-hipoteka umowna wraz z cesją praw z polisy -przelew na rzecz Banku wierzycielności -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.	19 500	PLN	17 448	1 296	16 800	1 296	WIBOR 1 M + marża banku	2027	-hipoteka umowna wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej -przelew na rzecz banku wierzycielności przysługujących klientowi z tytułu najmów -blokady 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 usztywniona IRS + marża
mBank Hipoteczny S.A.	Apiss Invest sp. z o.o.	10 500	PLN	6 952	348	6 754	348	WIBOR 3 M + marża banku	2029	-hipoteka umowna -przelew na rzecz Banku wierzycielności -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.	12 000	PLN	10 264	472	9 997	472	WIBOR 1 M + marża banku	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
BNP Paribas	DL Invest Group XI sp. z o.o.	19 200	PLN	16 896	1 152	16 320	1 152	WIBOR 1 M + marża banku	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa seccji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rczę 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
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XX sp. z o.o.	13 475	EUR	59 392	0	58 680	0	EURIBOR 3M+ marża banku	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

Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r. (tys. zł)	w tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30-06-2024 r. (tys. zł)	w tym część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO S.A.	DL Invest Group XII sp. z o.o.	11 000	PLN	7 963	519	7 627	519	WIBOR 1 M + marżą banku	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 kapitałodssetkowych -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 usztywniona IRS + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group V sp. z o.o.	18 000	PLN	12 347	710	11 926	842	WIBOR 1 M + marżą banku	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 Hipotecny 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.	16 634	PLN	13 606	419	13 360	419	WIBOR 3 M + marżą banku	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.	17 789	PLN	15 654	1 067	15 121	1 067	WIBOR 1M+ marża banku	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 rczę 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.	21 850	PLN	13 718	1 054	13 016	1 054	WIBOR 1 M + marżą banku	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 -poręczenie 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
BNP Paribas	DL Invest Group XIX sp. z o.o.	11 989	PLN	10 295	702	9 944	702	WIBOR 3M + marża banku	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 rczę kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego	Kredyt inwestycyjny pozyskany na finansowanie działalności Shopping Center w Rybniku	stała usztywniona IRS + marża
BNP PARIBAS	DL Invest Group XXI sp. z o.o.	79 062	EUR	68 385	5 143	78 236	3 411	WIBOR 3 M + marżą banku	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 usztywniona IRS + marża

Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r. (tys. zł)	w tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30-06-2024 r. (tys. zł)	w tym część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Macquarie Euro Limited	Psary Invest II Sp. z o.o.	29 251	EUR	196 220	2 631	192 433	0	EURIBOR 3M+ marża banku	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 XXII	29 251	EUR	85 539	0	84 523	0	EURIBOR 3M+ marża banku	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	29 251	EUR	23 342	0	23 065	0	EURIBOR 3M+ marża banku	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 XXXIX	29 251	EUR	19 008	0	18 782	0	EURIBOR 3M+ marża banku	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 XLV	29 251	EUR	58 584	0	57 889	0	EURIBOR 3M+ marża banku	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 X	19 284	EUR	84 997	0	83 987	0	EURIBOR 3M+ marża banku	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



Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r. (tys. zł)	w tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30-06-2024 r. (tys. zł)	w tym część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Aion Bank	DL Invest Group PM	65 000	EUR	33 757	8 844	29 178	8 872	EURIBOR 1M+ marża banku	2027	- hipoteka umowna - pełnomocnictwo do rachunków bankowych - zastaw na rachunkach bankowych - umowa cesji - poddanie się egzekucji - umowa podporządkowania - umowa poręczenia	Kredytobiorca przeznacza wszystkie kwoty pożyczkowe przez siebie w ramach Kredytu na płatności wewnątrzgrupowe i finansowanie wewnątrzgrupowe.	zmienna - EURIBOR + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group PM	13 000 000	EUR	56 524	17 392	54 319	17 251	EURIBOR 1M+ marża banku	2025	- hipoteka umowna - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - gwarancja udzielona przez BGK na podstawie umowy portfelowej linii gwarancyjnej - cesja praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt zaciągnięty w celu finansowania bieżącej działalności spółki	zmienna - WIBOR + marża
Silesia Bank SA	DL Invest Group PM	5 250	PLN	2 090	300	0	0	WIBOR 3 M + marża banku	2024	- weksel in bilanco 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
PFR	DL Invest Group PM	3 500	PLN	1 750	1 750	1 750	1 750	n/d	2024	n/d	Subwencja finansowa z tarczy PFR	stała
Osoba fizyczna	DL Invest Group PM	7 000	EUR	30 325	30 325	30 325	30 325	Stale (marża)	2024	- hipoteka umowna	Pożyczka od osoby fizycznej na fazę budowlaną	stała
BOŚ Bank	DL Invest Group XXVIII sp. z o.o.	28 000	PLN	21 870	1 604	21 068	1 604	WIBOR 3M+ marża banku	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 - przelew 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 usztywniona IRS + marża
mBank S.A.	DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	17 037	EUR	16 350	689	15 165	684	WIBOR 3M+ marża banku	2028	- hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z umowy kredytu - zastaw rejestrowy 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 - 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 usztywniona IRS + marża
Macquarie Euro Limited	DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	9 716	EUR	40 284	0	39 801	0	EURIBOR 3M+ marża banku	2025	- hipoteki umowne - umowy zastawu na akcje - umowy cesji za 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 zadłużenia - 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
European Bank for reconstruction and development	DL Invest Group E Sp. z o.o.	34 690	EUR	150 832	0	149 618	0	EURIBOR 3M + marża banku	2026	- Hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji - Pełnomocnictwo do 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.	10 597	EUR	46 562	0	45 225	1 924	usztywniona transakcją IRS + marża	2027	- hipoteka umowna - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - pełnomocnictwo do rachunków bankowych - umowa cesji 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.	9 294	PLN	9 370	306	9 210	306	usztywniona transakcją IRS + marża	2026	- 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 handlowego w Knurowie. Kredyt budowlany, który będzie konwertowany na kredyt inwestycyjny.	stała usztywniona IRS + marża

Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30-06-2024 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Santander Bank	DL Invest Group XXXIII Sp. z o.o.	10 440	EUR	45 395	1 393	44 338	1 382	uszywniona transakcją CAP + marża	2028	<ul style="list-style-type: none"> <li>-hipoteka umowna</li> <li>- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji</li> <li>-Pełnomocnictwo dp Rachunków Bankowych</li> <li>- Umowa cesji Praw</li> <li>- Umowa Gwarancji</li> <li>- Umowa Podporządkowana</li> <li>- Umowa zastawów</li> </ul>	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 uszywniona IRS + marża
mBank S.A	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	79 886	PLN	79 886	0	72 060	606	WIBOR 1M + marża banku	2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>-hipoteki umowne</li> <li>-wpisane na pierwszym miejscu zastawy rejestrowe oraz ustanowione zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy</li> <li>-pełnomocnictwo do rachunków dla banku do dysponownia środkami na wszystkich rachunkach</li> <li>-bezwarunkowa blokada na rachunkach bankowych kredytobiorcy za wyjątkiem rachunków bieżących, które będą zablokowane warunkowo</li> <li>-cesja na zabezpieczenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tytułu umów ubezpieczenia, najmu, umów o zarządzanie, kontraktu budowlanego, wszelkich umów pożyczek</li> <li>- umowy podporządkowania</li> <li>-umowy poręczenia z każdym ze sponsorów jako poręczycielem</li> <li>-oświadczenie o poddaniu się egzekucji.</li> </ul>	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 uszywniona IRS + marża
mBank S.A	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	709	PLN	709	709	0	0	WIBOR 1M + marża banku	2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>-hipoteki umowne</li> <li>-wpisane na pierwszym miejscu zastawy rejestrowe oraz ustanowione zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy</li> <li>-pełnomocnictwo do rachunków dla banku do dysponownia środkami na wszystkich rachunkach</li> <li>-bezwarunkowa blokada na rachunkach bankowych kredytobiorcy za wyjątkiem rachunków bieżących, które będą zablokowane warunkowo</li> <li>-cesja na zabezpieczenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tytułu umów ubezpieczenia, najmu, umów o zarządzanie, kontraktu budowlanego, wszelkich umów pożyczek</li> <li>- umowy podporządkowania</li> <li>-umowy poręczenia z każdym ze sponsorów jako poręczycielem</li> <li>-oświadczenie o poddaniu się egzekucji.</li> </ul>	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
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XL Sp. z o.o.	6 341	EUR	27 950	0	27 618	0	EURIBOR 3M+ marża banku	2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>-hipoteki umowne</li> <li>-umowy zastawu na akcje</li> <li>-umowy cesji zabezpieczeń</li> <li>-umowy zastawu na rachunkach bankowych</li> <li>-umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy</li> <li>-umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego</li> <li>-pełnomocnictwa do akcji</li> <li>-oświadczenia o poddaniu się egzekucji</li> <li>-pełnomocnictwa do rachunków</li> </ul>	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: <ul style="list-style-type: none"> <li>-refinansowania istniejącego adłużenia</li> <li>-finansowania wydatków kapitałowych</li> <li>-kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania</li> <li>-zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem</li> </ul>	stała uszywniona transakcją CAP+marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XLI Sp. z o.o.	8 647	EUR	38 113	0	37 660	0	EURIBOR 3M+ marża banku	2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>-hipoteki umowne</li> <li>-umowy zastawu na akcje</li> <li>-umowy cesji zabezpieczeń</li> <li>-umowy zastawu na rachunkach bankowych</li> <li>-umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy</li> <li>-umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego</li> <li>-pełnomocnictwa do akcji</li> <li>-oświadczenia o poddaniu się egzekucji</li> <li>-pełnomocnictwa do rachunków</li> </ul>	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: <ul style="list-style-type: none"> <li>-refinansowania istniejącego adłużenia</li> <li>-finansowania wydatków kapitałowych</li> <li>-kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania</li> <li>-zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem</li> </ul>	stała uszywniona transakcją CAP+marża
MAKSIMUM Sp. z o.o. INWESTUM Sp. K.A	DL Invest Group XXX sp. z o.o.	18 565	PLN	18 565	0	22 208	0	WIBOR 3M + marża	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.	2 398	PLN	2 376	0	2 997	0	WIBOR 3M + marża	2030	N/D	Pożyczka długoterminowa z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności	zmienna Wibor + marża

Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30-06-2024 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Santander Bank	Psary Invest Sp. z o.o.	55 862	EUR	242 890	0	259 297	0	uszywniona transakcją CAP + marża	2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>-hipoteki umowne</li> <li>- oświadczenie o poddaniu się egzekucji</li> <li>- pełnomocnictwo o poddaniu się egzekucji</li> <li>- umowy cesji praw</li> <li>- umowa gwarancji</li> <li>- umowa podporządkowania</li> <li>- umowy zastawów</li> <li>- pełnomocnictwa udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy</li> </ul>	Kredytobiorca przeznaczy wszystkie kwoty uzyskane w ramach Kredytu Budowlanego na cele: <ul style="list-style-type: none"> <li>-zapłatę odsetek naliczonych od poszczególnych kwot Wykorzystań wypłaconych w ramach Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT,</li> <li>-zapłatę Prowizji Przygotowawczej, Prowizji od Zaangażowania, Prowizji Administracyjnej oraz prowizji należnych zgodnie z Dokumentami Hedgingowymi;</li> <li>-częściowe sfinansowanie lub refinansowanie do 70% Całkowitych Kosztów Projektu w oparciu o Akceptowalne Faktury, w tym częściowe refinansowanie Środków Własnych wniesionych ponad Wymagany Wkład Własny zgodnie warunkami wykorzystania</li> </ul>	uszywniona transakcją CAP + marża
Santander Bank	Psary Invest Sp. z o.o.	9 911	PLN	9 911	0	0	0	WIBOR 1M + marża banku	2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>-hipoteki umowne</li> <li>- oświadczenie o poddaniu się egzekucji</li> <li>- pełnomocnictwo o poddaniu się egzekucji</li> <li>- umowy cesji praw</li> <li>- umowa gwarancji</li> <li>- umowa podporządkowania</li> <li>- umowy zastawów</li> <li>- pełnomocnictwa udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy</li> </ul>	Kredytobiorca przeznaczy wszystkie kwoty uzyskane w ramach Kredytu Budowlanego na cele: <ul style="list-style-type: none"> <li>-zapłatę odsetek naliczonych od poszczególnych kwot Wykorzystań wypłaconych w ramach Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT,</li> <li>-zapłatę Prowizji Przygotowawczej, Prowizji od Zaangażowania, Prowizji Administracyjnej oraz prowizji należnych zgodnie z Dokumentami Hedgingowymi;</li> <li>-częściowe sfinansowanie lub refinansowanie do 70% Całkowitych Kosztów Projektu w oparciu o Akceptowalne Faktury, w tym częściowe refinansowanie Środków Własnych wniesionych ponad Wymagany Wkład Własny zgodnie warunkami wykorzystania</li> </ul>	zmienna - WIBOR + marża
BNP Paribas	DL Invest Group LIX Sp. z o.o.	29 382 842	EUR	0	0	29 383	0	uszywniona transakcją IRS + marża	2031	<ul style="list-style-type: none"> <li>-hipoteka</li> <li>-oświadczenie o poddaniu się egzakucji</li> <li>-pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy</li> <li>-umowa cesji praw</li> <li>-umowa podporządkowania</li> <li>-umowa zastawów</li> <li>-każde pełnomocnictwo udziłoena przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rczę kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego</li> </ul>	Kredyt budowlany, który będzie konwertowany w późniejszym terminie na kredyt inwestycyjny.	uszywniona transakcją IRS + marża
BNP Paribas	DL Invest Group VII Sp. z o.o.	6 233 450	EUR	0	0	6 204	0	WIBOR 1M+ marża banku	2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>-hipoteka</li> <li>-oświadczenie o poddaniu się egzakucji</li> <li>-pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy</li> <li>-umowa secji praw</li> <li>-umowa gwarancji</li> <li>-umowa podporządkowania</li> <li>-umowa zastawów</li> <li>-każde pełnomocnictwo udziłoena przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rczę kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego</li> </ul>	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z częściowym przeznaczeniem na refinansowanie kredytu PEKAO S.A. obiektu Galeria Knurów	uszywniona transakcją IRS + marża
Razem				1 613 315	80 273	1 632 495	77 160					
Wycena do skorygowanej ceny nabycia (rozliczenie prowizji w czasie)			PLN	-16 709	-2 947	-11 592	-556					
Podsumowanie				1 596 606	77 326	1 620 903	76 604					

Wskazane finansowania są systematycznie spłacane lub odnawiane w oparciu o stałe przepływy generowane przez aktywa w oparciu o długoterminowe umowy najmu. Grupa utrzymuje stabilne wskaźniki zadłużenia oraz obsługi zarazem na poziomie poszczególnych aktywów oraz poziomie skonsolidowanym. Poziom zadłużenia finansowego na 30 czerwca 2024 jest wyższy niż na koniec 2023 roku z uwagi na rozwój Grupy oraz procedowanie nowych inwestycji.

**ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. WYEMITOWANYCH OBLIGACJI**

EMISJA	Kwota emisji (w walucie w tys.)	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r. (w tys. PLN)	w tym część krótkoterminowa (w tys. PLN)	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30-06-2024 r. (w tys. PLN)	w tym część krotkoterminowa (w tys. PLN)	Termin wykupu	Stopa %	Zabezpieczenie
WEO F	15 000	PLN	15 000	15 000	0	0	2024	Wibor + marża	Hipoteka na nieruchomościach Cesje - przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na administratora zabezpieczeń
WEO H	12 000	PLN	12 140	0	12 000	0	2025	Wibor 3M+ marża	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO H	3 190	EUR	13 870	0	13 758	13 758	2025	EURIBOR 3M+ marża banku	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO I	2 500	EUR	11 054	0	10 782	0	2026	EURIBOR 3M+ marża banku	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO J	2 024	EUR	8 949	0	8 730	0	2026	EURIBOR 3M+ marża banku	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - umowa cesji Praw
WEO K	13 020	PLN	13 021	0	13 020	0	2026	WIBOR 3M + marża	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO L	2 500	EUR	0	0	10 782	0	2027	EURIBOR 3M + marża	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO M	10 200	PLN	0	0	10 200	0	2027	WIBOR 3M + marża	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO N	2 297	EUR	0	0	9 918	0	2027	EURIBOR 3M + marża	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO O	3 335	EUR	0	0	14 489	0	2027	EURIBOR 3M + marża	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Wycena SCN		PLN	-609		-1 608	0			Wycena do skorygowanej ceny nabycia (rozliczenie prowizji w czasie)
			<b>73 425</b>	<b>15 000</b>	<b>102 071</b>	<b>13 758</b>			

## PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE ( W TYS. ZŁ.)			
Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2024- 30.06.2024	Za okres 01.01.2023- 31.12.2023	Za okres 01.01.2023- 30.06.2023
Odsetki (w tym IRS zrealizowane)	7 158	12 015	4 942
Przychód z tyt. wyceny instrumentów finansowych (IRS)	3 329	19 884	7 847
Aktualizacja wartości inwestycji	0	72	0
Różnice kursowe dodatnie i inne	10 710	65 820	69 351
<b>Razem</b>	<b>21 197</b>	<b>97 791</b>	<b>82 140</b>

KOSZTY FINANSOWE ( W TYS. ZŁ.)			
Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2024- 30.06.2024	Za okres 01.01.2023- 31.12.2023	Za okres 01.01.2023- 30.06.2023
Odsetki*	52 025	95 800	46 212
Koszt z tyt. wyceny instrumentów finansowych (IRS)	3 621	6 547	3 044
Prowizje i opłaty	11 549	19 592	9 796
Różnice kursowe ujemne i inne	252	4 535	16 588
<b>Razem</b>	<b>67 447</b>	<b>126 474</b>	<b>75 640</b>

*Koszt odsetek:	52 025	95 800	46 212
- odsetki od kredytów i pożyczek zrealizowane	47 547	82 981	41 491
- odsetki od kredytów i pożyczek naliczone	180	7 362	1 375
- odsetki od obligacji zrealizowane	3 342	4 276	1 964
- odsetki od obligacji naliczone	471	472	157
- koszt dot. realizacji IRS	101	467	343
- inne koszty odsetkowe (budżetowe, handlowe)	384	242	882

Koszty odsetek w 2024 roku są wyższe w stosunku do danych za 2023 rok z uwagi na procesowane nowe inwestycje Grupy i związany z tym wyższy poziom długu oraz z uwagi na wyższe średnie stopy procentowe w pierwszych 6 miesiącach 2024 roku względem 2023 roku. W ostatnim okresie Grupa obserwuje obniżenie poziomu inflacji oraz tendencje na obniżanie stóp procentowych, które przełożą się na poprawę wyników.

### KOMENTARZ NA TEMAT OKOLICZNOŚCI I ZDARZEŃ ISTOTNIE WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JEJ SYTUACJĘ FINANSOWĄ I WYNIKI OSIĄGNIĘTE W I PÓŁROCZU 2024 ROKU

W pierwszym półroczu 2024 roku Grupa zrealizowała ok. 82,6 mln zł przychodów ze sprzedaży oraz zysk ze sprzedaży w kwocie 54,8 mln zł względem 40,3 mln zł zysku ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2023 roku i względem 100,1 mln zł w całym 2023 roku. Grupa wypracowała w pierwszym półroczu zysk netto na poziomie 13,2 mln zł. Przychody w Grupie oparte są o przepływy generowane przez najemców w oparciu o długoterminowe umowy najmu zawarte na okres od 5 do 20 lat z opcją odnowienia na kolejne okresy najmu. Praktyka rynkowa zakłada stosowanie w pierwszym okresie najmu tzw. okresu stabilizacji, zwolnienie z czynszu najmu przez okres od 3 do 12 miesięcy (zasada 1 miesiąc zwolnienia odpowiada 1 roku obowiązywania umowy nie więcej niż 12 miesięcy), co charakteryzuje się pewnym opóźnieniem w generowanych przychodach z tytułu najmu w stosunku do kosztów generowanych przez projekty (operacyjnych oraz finansowych), po oddaniu projektów do użytku, co powoduje że w pierwszych okresach po oddaniu projektu do użytku, projekt nie generuje jeszcze docelowych dochodów. Znormalizowane NOI (net operating income) po okresie stabilizacji (okresie zwolnień z czynszów) pokazujące docelowe przychody z tytułu najmu w oparciu o długoterminowe przepływy z umów najmu kształtuje się na znacząco wyższym poziomie z uwagi na realizację w ostatnich okresach (2023-2024) znaczących projektów.



W trakcie pierwszego półrocza 2024 roku Grupa realizowała zarówno nowe projekty inwestycyjne w zakresie nieruchomości komercyjnych, jak również finalizowała rozpoczęte inwestycje w roku ubiegłym, w szczególności:

- **DL Invest Park Bełchatów** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Bełchatowie; obiekt o powierzchni najmu ok. 13.300 m<sup>2</sup>, wynajęty w 100% do jednego najemcy na bazie wieloletniej umowy.
- **DL Invest Park Psary** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Psarach; obiekt o powierzchni najmu 123.000 m<sup>2</sup>, ukończony na przełomie 2023/2024; wynajęty w 100% dla międzynarodowej firmy z branży modowej; DL Invest Group ma możliwość dalszej rozbudowy Parku Psary.
- **DL Shopping Park Mikołów** - obiekt handlowy typu retail park zlokalizowany w Mikołowie, obiekt o powierzchni najmu ok. 4.200 m<sup>2</sup>, wynajęty do międzynarodowych liderów branżowych.

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

Ponadto spółki celowe funkcjonujące w ramach Grupy Kapitałowej posiadają finansowania zewnętrzne do obsługi procesów i realizacji projektów z zakresu nieruchomości komercyjnych.

Skonsolidowany kapitał własny Grupy Kapitałowej wzrósł w pierwszym półroczu 2024 roku o kwotę 13,2 mln zł, co wynika z wypracowanego wyniku finansowego Grupy za ten okres.

W okresie styczeń – czerwiec 2024 roku w zakresie dłużnych papierów wartościowych w postaci obligacji Grupa (Jednostka Dominująca DL Invest Group PM S.A.):

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

Ponadto w lipcu 2024 roku Spółka Dominująca wyemitowała obligacje serii P o łącznej wartości nominalnej 9.250.000 zł.

W zakresie kredytów i pożyczek od jednostek niepowiązanych w związku z realizacją nowych projektów w obszarze nieruchomości inwestycyjnych i pozyskaniem nowych finansowań, jak również w związku ze zrealizowanymi spłatami zgodnie z harmonogramami w pierwszym półroczu 2024 roku łączne saldo wzrosło z poziomu 1.670,0 mln zł na 31 grudnia 2023 roku do poziomu 1.723,0 mln zł na koniec czerwca 2024 roku (szczegóły przedstawiono wyżej w sekcji „Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek niepowiązanych” oraz „Zobowiązania finansowe z tyt. wyemitowanych obligacji”), co drugostronnie widoczne jest w poczynionych przez Grupę nakładach inwestycyjnych.





## 9. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Katowice, 30 września 2024 roku

*Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu*

*Tomasz Brodzki – Wiceprezes Zarządu*



british polish   
chamber of commerce



**DL INVEST GROUP**  
ul. Wroclawska 54, 40-217 Katowice  
tel.: +48 32 253 00 95

**Kapitał zakładowy:** 100.000.000,00 PLN  
KRS: 0000434440  
NIP: 6252381542

**WWW.DLINVEST.PL**  
**biuro@dlinvest.pl**