



Jednostkowy raport półroczny zawierający
półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

DL INVEST GROUP PM S.A.

sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku



SPIS TREŚCI:

1.	WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	3
	INFORMACJE OGÓLNE	3
	CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI	3
	OKRES OBJĘTY PÓŁROCZNYM SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM	3
	ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	4
	PODSTAWA SPORZĄDZENIA I PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI	4
2.	WYBRANE DANE FINANSOWE	11
3.	BILANS	12
4.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	14
5.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	15
6.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	15
7.	INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIENIA	17
8.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU.....	24



1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

INFORMACJE OGÓLNE

Spółka DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA powstała w wyniku przekształcenia Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę Akcyjną, na mocy Uchwały z dnia 21 sierpnia 2012 r. 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 podmiotu Spółki z o. o. w przedsiębiorstwo DL Invest Group PM Spółka Akcyjna. Na tej podstawie podmiot został wpisany do Centralnej Ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440. Siedziba Spółki mieści się w Katowicach przy ul. Wrocławskiej 54 (poprzednio w Katowicach, ul. Mielęckiego 10), zmiana adresu siedziby spółki została wpisana do KRS 24.03.2022 roku. Obszarem działalności jest obszar Polski. Spółka posiada numer statystyczny REGON: 241020540 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP: 6252381542. W roku obrotowym nie miało miejsce połączenie spółki. W skład Spółki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest między innymi:

- a) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- b) Działalność holdingów finansowych

Skład osobowy Zarządu w okresie między 1 stycznia a 30 czerwca 2025 roku i do dnia sporządzenia półrocznego sprawozdania finansowego:

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

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki między 1 stycznia a 30 czerwca 2025 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
- Piotr Gąska - Członek Rady Nadzorczej (od 1 stycznia 2025 roku)

CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI

Czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

OKRES OBJĘTY PÓŁROCZNYM SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest półrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniem finansowym i obejmuje dane finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku, dane za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę, w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie identyfikuje się przesłanek zagrożenia kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

PODSTAWA SPORZĄDZENIA I PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

I. Format oraz podstawa sporządzenia półrocznego sprawozdania finansowego

Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 120 z późniejszymi zmianami) [„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 Regulaminy Alternatywnego Systemu Obrotu.

Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji wymaganych przy pełnym rocznym sprawozdaniu finansowym i powinno być odczytywane razem z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki na dzień i za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2024 roku. Dane przedstawione w sprawozdaniu finansowym za pierwsze półrocze 2025 roku są porównywalne z danymi wykazanymi w tym sprawozdaniu za poprzednie okresy. W dalszej części sprawozdania finansowego, w szczególności w punkcie 7 „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 jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki.

Spółka sporządza również półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.

Zastosowane przez Spółkę zasady rachunkowości w niniejszym półrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym są takie same jak te zastosowane przez Spółkę w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2024 roku zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z koncepcją kosztu historycznego za wyjątkiem aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu i aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które wyceniane są w wartości godziwej.

Spółka sporządza porównawczy rachunek zysków i strat.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Sprawozdanie sporządzono w złotych polskich.

II. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki 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: | 5 lat |
| • Środki transportu: | 3 lata |
| • Inne środki trwałe: | 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. Leasing

Spółka nie jest stroną umów leasingowych, na podstawie których oddaje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne.

Spółka jest 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.



VI. 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.

VII. 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 Spółka wyodrębnia wartości w odniesieniu do jednostek powiązanych i jednostek pozostałych, w których Spółka 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 jakikolwiek 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.

VIII. Zapasy

Poszczególne grupy zapasów wyceniane są w następujący sposób:

- materiały – według ceny nabycia
- produkty w toku - według kosztu bezpośrednich materiałów i zakupionych usług od wykonawców;
- zaliczki na dostawy – w kwocie zapłaconej zaliczki.

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 wartości nominalnej.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się ze środków na rachunkach bankowych, 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

Spółka dokonuje 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. Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala 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, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą Spółka 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, 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 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.

XIII. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną udziałów są ujmowane w kapitale zapasowym.

XIV. Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce 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.

XV. 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 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 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 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 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 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 umowy sprzedaży krótkiej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

XVI. 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.

XVII. Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

XVIII. Odsetki

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



2. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

Wybrane jednostkowe dane finansowe spółki DL Invest Group PM S.A.	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Waluta	PLN	PLN	PLN	EUR	EUR	EUR
Przychody ze sprzedaży	58 161 149	229 462 545	87 180 829	13 779 651	53 311 311	20 223 348
Zysk ze sprzedaży	301 061	19 987 158	14 634 091	71 328	4 643 641	3 394 672
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 242 220	9 278 457	13 571 124	294 309	2 155 675	3 148 095
Zysk (strata) netto za okres	993 776	7 339 685	10 759 264	235 447	1 705 238	2 495 828
EBITDA	251 518	15 315 760	15 086 980	59 590	3 558 329	3 499 729
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-52 459 042	-93 053 500	-82 482 023	-12 428 697	-21 619 232	-19 133 365
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-28 078 422	-170 062 160	6 344 007	-6 652 393	-39 510 748	1 471 620
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	107 237 940	221 404 021	17 320 335	25 407 018	51 439 064	4 017 800
Przepływy pieniężne netto razem	26 700 476	-41 711 638	-58 817 682	6 325 928	-9 690 915	-13 643 945
Środki pieniężne	57 851 653	31 151 176	14 045 133	13 638 146	7 290 236	3 256 465
Aktywa razem	1 063 442 148	1 007 568 637	789 131 872	250 699 486	235 798 885	182 965 887
Aktywa trwałe	969 594 359	909 138 004	727 907 896	228 575 487	212 763 399	168 770 669
Aktywa obrotowe	93 847 790	98 430 633	61 223 976	22 123 999	23 035 486	14 195 218
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	533 457 475	564 577 739	543 721 396	125 759 088	132 126 782	126 065 707
Zobowiązania długoterminowe	391 977 066	349 451 787	349 028 585	92 406 013	81 781 368	80 924 782
Zobowiązania krótkoterminowe	126 782 528	201 206 266	183 553 704	29 888 146	47 087 823	42 558 243
Rezerwy na zobowiązania (w tym na podatek odroczone) oraz bierne rozliczenia międzyokresowe	14 697 881	13 919 687	11 139 108	3 464 929	3 257 591	2 582 682
Kapitał własny	529 984 674	442 990 898	245 410 476	124 940 398	103 672 103	56 900 180
Liczba akcji (w szt.)	2 040 000	2 020 000	2 000 000	2 040 000	2 020 000	2 000 000
Zysk (strata) netto na jedną akcję	0,49	3,63	5,38	0,11	0,85	1,25
Wartość księgowa na jedną akcję	259,80	219,30	122,71	61,25	51,32	28,45

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 30.06.2025 – 4,2419 PLN/EUR oraz dla danych porównawczych na 31.12.2024 - 4,2730 PLN/EUR i na 30.06.2024 - 4,3130 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 4,2208 PLN/EUR (za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025), 4,3042 PLN/EUR (za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2024) oraz 4,3109 PLN/EUR (za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024).

3. BILANS

BILANS - AKTYWA				
Wyszczególnienie		30.06.2025	31.12.2024 (badane)	30.06.2024
A. AKTYWA TRWAŁE		969 594 358,72	909 138 004,10	727 907 896,15
I. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe		645 634,04	844 818,82	1 025 132,27
1. Środki trwałe		645 634,04	844 818,82	1 025 132,27
a) grunty (w tym prawo użytkow. wieczystego gruntu)		0,00	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		0,00	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny		83 571,43	98 275,41	73 238,03
d) środki transportu		509 056,64	678 764,50	802 934,83
e) inne środki trwałe		53 005,97	67 778,91	148 959,41
2. Środki trwałe w budowie		0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe		960 383 641,74	900 780 010,28	721 700 279,47
1. Nieruchomości		0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe		960 383 641,74	900 780 010,28	721 700 279,47
a) w jednostkach powiązanych		957 988 226,23	898 585 037,98	718 824 503,03
- udziały lub akcje		200 564 376,72	200 564 376,72	199 707 596,56
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki		757 423 849,51	698 020 661,26	519 116 906,47
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		18 494,19	18 176,90	17 854,35
- udziały lub akcje		0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki		18 494,19	18 176,90	17 854,35
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach		2 376 921,32	2 176 795,40	2 857 922,09
- udziały lub akcje		50,00	50,00	50,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki		2 376 871,32	2 176 745,40	2 857 872,09
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		8 565 082,94	7 513 175,00	5 182 484,41
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8 565 082,94	7 513 175,00	4 473 048,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	709 436,41
B. AKTYWA OBROTOWE		93 847 789,69	98 430 632,67	61 223 975,88
I. Zapasy		0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe		32 303 573,82	65 364 270,97	44 712 171,84
1. Należności od jednostek powiązanych		28 556 521,98	62 599 421,67	37 265 224,34
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		25 188 167,87	59 209 061,33	34 497 092,42
- do 12 miesięcy		25 188 167,87	59 209 061,33	34 497 092,42
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00	0,00
b) inne		3 368 354,11	3 390 360,34	2 768 131,92
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek		3 747 051,84	2 764 849,30	7 446 947,50
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		307 452,88	812 831,18	2 690 075,00
- do 12 miesięcy		307 452,88	801 839,01	2 446 757,51
- powyżej 12 miesięcy		0,00	10 992,17	243 317,49
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		2 242 316,00	681 618,36	492 986,00
c) inne		1 197 282,96	1 270 399,76	4 263 886,50
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe		57 887 128,43	31 186 652,17	14 080 608,80
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		57 887 128,43	31 186 652,17	14 080 608,80
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		35 475,70	35 475,70	35 475,70
- udziały lub akcje		0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki		35 475,70	35 475,70	35 475,70
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		57 851 652,73	31 151 176,47	14 045 133,10
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		57 851 652,73	31 151 176,47	14 045 133,10
- inne środki pieniężne		0,00	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 657 087,44	1 879 709,53	2 431 195,24
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY		0,00	0,00	0,00
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		1 063 442 148,41	1 007 568 636,77	789 131 872,03

BILANS - PASywa				
Wyszczególnienie		30.06.2025	31.12.2024 (badane)	30.06.2024
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		529 984 673,60	442 990 897,50	245 410 475,64
I. Kapitał (fundusz) podstawowy		102 000 000,00	101 000 000,00	100 000 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		426 990 897,50	334 651 212,12	134 651 212,12
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		285 000 000,00	200 000 000,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		0,00	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto		993 776,10	7 339 685,38	10 759 263,52
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		533 457 474,81	564 577 739,27	543 721 396,39
I. Rezerwy na zobowiązania		14 603 077,20	13 824 880,91	11 079 564,11
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		14 105 624,96	12 805 273,00	10 268 947,00
2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		497 452,24	1 019 607,91	810 617,11
- długoterminowe		0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe		497 452,24	1 019 607,91	810 617,11
II. Zobowiązania długoterminowe		391 977 065,64	349 451 786,54	349 028 585,10
1. Wobec jednostek powiązanych		287 393 737,06	241 200 097,06	202 609 398,18
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek		104 583 328,58	108 251 689,48	146 419 186,92
a) kredyty i pożyczki		31 997 112,94	35 626 939,10	57 373 173,94
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		72 021 261,74	71 981 744,67	88 312 625,07
c) inne zobowiązania finansowe		560 869,48	638 921,29	729 303,49
d) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00	0,00
e) inne		4 084,42	4 084,42	4 084,42
III. Zobowiązania krótkoterminowe		126 782 527,96	201 206 265,97	183 553 703,56
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		14 641 965,81	54 620 943,36	11 328 022,75
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		14 205 045,70	54 189 198,70	3 849 722,67
- do 12 miesięcy		14 205 045,70	54 189 198,70	3 849 722,67
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00	0,00
b) inne		436 920,11	431 744,66	7 478 300,08
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		112 140 562,15	146 585 322,61	172 225 680,81
a) kredyty i pożyczki		62 696 959,71	70 073 227,51	58 198 803,13
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		26 635 477,11	26 675 214,11	13 758 470,00
c) inne zobowiązania finansowe		161 122,42	163 922,43	153 305,13
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		17 525 843,66	41 944 140,62	88 447 496,18
- do 12 miesięcy		8 731 596,12	32 953 920,75	71 626 278,73
- powyżej 12 miesięcy		8 794 247,54	8 990 219,87	16 821 217,45
e) zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	0,00	66 931,00
f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		1 164 228,10	3 110 856,90	5 906 090,88
h) z tytułu wynagrodzeń		879 234,78	809 283,93	756 486,19
i) inne		3 077 696,37	3 808 677,11	4 938 098,30
4. Fundusze specjalne		0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe		94 804,01	94 805,85	59 543,62
1. Ujemna wartość firmy		0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		94 804,01	94 805,85	59 543,62
- długoterminowe		0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe		94 804,01	94 805,85	59 543,62
PASywa RAZEM		1 063 442 148,41	1 007 568 636,77	789 131 872,03

4. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (W WARIANCIE PORÓWNAWCZYM)				
Wyszczególnienie		za okres		
		01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2024 (badane)	01.01 - 30.06.2024
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	58 161 149,43	229 462 544,86	87 180 828,81
	- od jednostek powiązanych	85 728 248,95	227 050 438,80	85 728 248,95
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	58 161 149,43	229 462 544,86	87 090 742,03
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	0,00	0,00	90 086,78
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	57 860 088,02	209 475 386,53	72 546 737,79
I.	Amortyzacja	199 184,78	435 775,74	216 813,41
II.	Zużycie materiałów i energii	394 793,53	985 492,95	436 941,55
III.	Usługi obce	48 610 908,45	192 420 412,97	64 191 162,13
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	478 133,29	257 126,51	92 722,31
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	6 732 716,04	12 284 703,86	6 085 608,74
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 255 751,94	2 498 788,19	1 248 129,31
	- emerytalne	552 530,85	1 106 221,46	557 525,22
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	188 599,99	593 086,31	275 360,34
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	301 061,41	19 987 158,33	14 634 091,02
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	3 717 539,07	7 154 977,90	947 428,62
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	3 717 539,07	7 154 977,90	947 428,62
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	3 966 267,05	12 262 152,24	711 353,13
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	3 966 267,05	12 262 152,24	711 353,13
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (C+D-E)	52 333,43	14 879 983,99	14 870 166,51
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	16 302 065,85	23 855 872,40	10 160 174,71
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	15 793 629,39	21 154 918,53	10 045 967,05
	- od jednostek powiązanych	15 495 203,45	20 073 272,96	9 945 968,74
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	13 500,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
V.	Inne	508 436,46	2 687 453,87	114 207,66
H.	KOSZTY FINANSOWE	15 112 179,16	29 457 399,01	11 459 216,82
I.	Odsetki, w tym:	13 889 438,64	27 468 729,13	10 267 382,04
	- dla jednostek powiązanych	5 536 357,57	7 448 172,77	3 682 595,38
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	1 222 740,52	1 988 669,88	1 191 834,78
I.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (F + G - H)	1 242 220,12	9 278 457,38	13 571 124,40
J.	PODATEK DOCHODOWY	248 444,02	1 938 772,00	2 811 860,88
K.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00	0,00
L.	ZYSK (STRATA) NETTO (I - J - K)	993 776,10	7 339 685,38	10 759 263,52

5. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)				
Wyszczególnienie		za okres		
		01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2024 (badane)	01.01 - 30.06.2024
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
I. Zysk (strata) netto		993 776,10	7 339 685,38	10 759 263,52
II. Korekty razem		(53 452 818,38)	(100 393 185,06)	(93 241 286,98)
1. Amortyzacja		199 184,78	435 775,74	216 813,41
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		896 637,03	(1 276 101,72)	(1 222 307,50)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(737 610,83)	10 924 404,23	434 526,08
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		0,00	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw		778 196,30	2 655 230,02	(90 086,78)
6. Zmiana stanu zapasów		0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności		15 244 995,23	(39 990 744,32)	(13 342 180,93)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(67 004 933,20)	(73 229 140,19)	(81 069 385,09)
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(2 829 287,69)	87 391,18	1 831 333,83
10. Inne korekty		0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		(52 459 042,28)	(93 053 499,68)	(82 482 023,46)
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
I. Wpływy		1 480 353,34	196 604 846,72	40 434 998,92
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:		1 480 353,34	196 604 846,72	40 434 998,92
a) w jednostkach powiązanych		1 197 000,00	195 086 885,64	39 810 818,72
- zbycie aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		1 197 000,00	193 134 456,07	39 810 818,72
- odsetki		0,00	1 952 429,57	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		283 353,34	1 517 961,08	624 180,20
- zbycie aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		283 353,34	1 368 221,89	624 180,20
- odsetki		0,00	149 739,19	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne		0,00	0,00	0,00
II. Wydatki		(29 558 774,91)	366 667 006,46	34 090 992,41
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	79 598,88	40 950,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:		(29 558 774,91)	366 587 407,58	34 050 042,41
a) w jednostkach powiązanych		(29 558 774,91)	366 587 407,58	34 050 042,41
- nabycie aktywów finansowych		0,00	708 803,76	52 023,60
- udzielone pożyczki długoterminowe		(29 558 774,91)	365 878 603,82	33 998 018,81
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe		0,00	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne		0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		(28 078 421,57)	(170 062 159,74)	6 344 006,51
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
I. Wpływy		127 789 528,58	289 449 549,68	46 387 770,78
1. Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		86 000 000,00	201 000 000,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki		41 789 528,58	34 783 884,87	1 937 106,55
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00	53 665 664,81	44 450 664,23
4. Inne wpływy finansowe		0,00	0,00	0,00
II. Wydatki		(20 551 588,46)	68 045 528,69	29 067 435,62
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek		(12 876 901,58)	23 374 624,59	6 874 397,55
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	28 169 100,80	15 000 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(80 851,82)	157 849,65	0,00
8. Odsetki		(7 593 835,06)	16 343 953,65	7 193 038,07
9. Inne wydatki finansowe		0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		107 237 940,12	221 404 020,99	17 320 335,16
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)		26 700 476,26	(41 711 638,43)	(58 817 681,80)
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM		26 700 476,26	(41 711 638,43)	(58 817 681,80)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		481 681,10	(234 533,27)	234 105,65
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		31 151 176,47	72 862 814,90	72 862 814,90
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM		57 851 652,73	31 151 176,47	14 045 133,10
- o ograniczonej możliwości dysponowania		0,00	0,00	0,00

6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM				
Wyszczególnienie		za okres		
		01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2024 (badane)	01.01 - 30.06.2024
I.	Kapitał własny na początek okresu (BO)	442 990 897,50	234 651 212,12	234 651 212,12
I.a.	Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	442 990 897,50	234 651 212,12	234 651 212,12
1.	Kapitał podstawowy na początek okresu	101 000 000,00	100 000 000,00	100 000 000,00
1.1.	Zmiany kapitału podstawowego	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00
	- emisji akcji	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1.2.	Kapitał podstawowy na koniec okresu	102 000 000,00	101 000 000,00	100 000 000,00
2.	Kapitał zapasowy na początek okresu	334 651 212,12	116 963 214,29	116 963 214,29
2.1.	Zmiany kapitału zapasowego	92 339 685,38	217 687 997,83	17 687 997,83
	a) zwiększenie (z tytułu)	92 339 685,38	217 687 997,83	17 687 997,83
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	7 339 685,38	17 687 997,83	17 687 997,83
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej (agio)	85 000 000,00	200 000 000,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
2.2.	Kapitał zapasowy na koniec okresu	426 990 897,50	334 651 212,12	134 651 212,12
3	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	7 339 685,38	17 687 997,83	17 687 997,83
3.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	7 339 685,38	17 687 997,83	17 687 997,83
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	7 339 685,38	17 687 997,83	17 687 997,83
	- podziału zysku z lat ubiegłych (na kapitał zapasowy)	7 339 685,38	17 687 997,83	17 687 997,83
3.2.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
4.1.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00
4.2.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4.3.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
5.	Wynik netto	993 776,10	7 339 685,38	10 759 263,52
	a) zysk netto	993 776,10	7 339 685,38	10 759 263,52
II.	Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	529 984 673,60	442 990 897,50	245 410 475,64
III.	Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	529 984 673,60	442 990 897,50	245 410 475,64



7. 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 segmenty nieruchomości: obiekty logistyczno-magazynowe, obiekty biurowe typu mixed-use oraz obiekty handlowo-usługowe.

Szczegółowy opis organizacji Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A., z wyszczególnieniem jednostek podlegających konsolidacji, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów – przedstawiono w półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. sporządzonym na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM 01.01.2025-30.06.2025							
Lp	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Aktywa finansowe			Inne inwestycje długoterminowe	Razem
			w jednostkach powiązanych	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	w pozostałych jednostkach		
1.	Wartość bilansowa na początek okresu	0,00	898 585 037,98	18 176,90	2 176 795,40	0,00	900 780 010,28
2.	Zwiększenia (tytuły):	0,00	60 600 188,25	317,29	200 125,92	0,00	60 800 631,46
2.1a	- udzielenie pożyczki	0,00	29 558 774,91	0,00	0,00	0,00	29 558 774,91
2.1b	- nabycie udziałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	0,00	-2 084 121,42	0,00	0,00	0,00	-2 084 121,42
2.5.	- odsetki naliczone	0,00	15 309 832,84	317,29	200 125,92	0,00	15 510 276,05
2.6.	- konwersja zobowiązań	0,00	17 815 701,92	0,00	0,00	0,00	17 815 701,92
3.	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	1 197 000,00	0,00	0,00	0,00	1 197 000,00
3.1.	- wykup / spłata pożyczki	0,00	1 197 000,00	0,00	0,00	0,00	1 197 000,00
3.2.	Przemieszczenia wewnętrzne / przekwalifikowanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Wartość bilansowa na koniec okresu	0,00	957 988 226,23	18 494,19	2 376 921,32	0,00	960 383 641,74

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM 01.01.2025-30.06.2025						
Lp	Wyszczególnienie	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	200 564 376,72	0,00	698 020 661,26	0,00	898 585 037,98
2.	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	60 600 188,25	0,00	60 600 188,25
2.1.	- nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2.	- udzielenie pożyczki	0,00	0,00	29 558 774,91	0,00	29 558 774,91
2.2.a	- konwersja zobowiązań	0,00	0,00	17 815 701,92	0,00	17 815 701,92
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	0,00	0,00	-2 084 121,42	0,00	-2 084 121,42
2.3.	- odsetki naliczone	0,00	0,00	15 309 832,84	0,00	15 309 832,84
3.	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	1 197 000,00	0,00	1 197 000,00
3.1.	- wykup / spłata pożyczki	0,00	0,00	1 197 000,00	0,00	1 197 000,00
4.	Wartość na koniec okresu	200 564 376,72	0,00	757 423 849,51	0,00	957 988 226,23

W pierwszym półroczu 2025 roku Spółka DL Invest Group PM S.A. zwiększyła saldo udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych wraz z naliczonymi odsetkami z kwoty 698.020.661,26 zł na dzień 31.12.2024 roku do kwoty 757.423.849,51 zł na dzień 30.06.2025 roku.

Wartość posiadanych udziałów i akcji w jednostkach powiązanych nie uległa zmianie.

KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY				
Lp	Wyszczególnienie	na dzień		
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
1.	Liczba akcji	2 040 000,00	2 020 000,00	2 000 000,00
2.	Wartość nominalna 1 akcji	50,00	50,00	50,00
3.	Kapitał podstawowy	102 000 000,00	101 000 000,00	100 000 000,00

STRUKTURA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ 30.06.2025					
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	2 983 850	26 września 2012
2.	Seria B akcje imienne uprzywilejowane co do głosu	Na jedną akcję dwa głosy	1 131 637	56 581 850	26 września 2012
3.	Seria A akcje zwykłe nieuprzywilejowane	nie dotyczy	5 989	299 450	26 września 2012
4.	Seria B akcje zwykłe nieuprzywilejowane	nie dotyczy	1 232	61 600	26 września 2012
5.	Seria C akcje zwykłe nieuprzywilejowane	nie dotyczy	259 763	12 988 150	26 września 2012
6.	Seria D akcje zwykłe nieuprzywilejowane	nie dotyczy	541 702	27 085 100	26 września 2012
5.	Seria E akcje zwykłe nieuprzywilejowane	nie dotyczy	20 000	1 000 000	11 października 2024
6.	Seria F akcje zwykłe nieuprzywilejowane	nie dotyczy	20 000	1 000 000	27 maja 2025
Razem			2 040 000	102 000 000	

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	2,93%	119 354	3,69%
2.	DL Invest Group SA akcje serii B	1 131 637	55,47%	2 263 274	70,04%
3.	na okaziciela akcje serii A	5 989	0,29%	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	12,73%	259 763	8,04%
6.	na okaziciela akcje serii D	541 702	26,55%	541 702	16,76%
7.	na okaziciela akcje serii E	20 000	0,98%	20 000	0,62%
8.	na okaziciela akcje serii F	20 000	0,98%	20 000	0,62%
Razem		2 040 000	100,00%	3 231 314	100,00%

WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA CO NAJMNIEJ 3% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM SPÓŁKI LUB POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE WEDŁUG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY 30.06.2025

Lp	Nazwa oraz siedziba spółki	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki
1.	Apiss Invest Sp. z o.o.	12 988 187,48	100%	100%
2.	DL Invest Group Sp. z o.o.	17 075 181,76	100%	100%
3.	DL Invest Group II Sp. z o.o.	641 400,00	100%	100%
4.	DL Invest Group III Sp. z o.o.	2 100 000,00	100%	100%
5.	DL Invest Group IV Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
6.	DL Invest Group V Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
7.	DL Invest Group VI Sp. z o.o.	705 000,00	100%	100%
8.	DL Invest Group VII Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
9.	DL Invest Group VIII Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
10.	DL Invest Group IX Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
11.	DL Invest Group X Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
12.	DL Invest Group XI Sp. z o.o.	1 005 000,00	100%	100%
13.	DL Invest Group XII Sp. z o.o.	3 598 334,00	100%	100%
14.	DL Invest Group XIV Sp. z o.o.	405 000,00	100%	100%
15.	DL Invest Group XVI Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
16.	DL Invest Group XVII Sp. z o.o.	1 945 000,00	100%	100%
17.	DL Invest Group XVIII Sp. z o.o.	2 110 000,00	100%	100%
18.	DL Invest Group XIX Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
19.	DL Invest Group XX Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
20.	DL Invest Group XXI Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
21.	DL Invest Group XXII Sp. z o.o.	1 005 000,00	100%	100%
22.	DL Invest Group XXIII Sp. z o.o.	205 000,00	100%	100%
23.	DL Invest Group XXIV Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
24.	DL Tax & Legal Advisory Services Sp. z o.o. (dawniej:DL Invest Group XXV Sp. z o.o.)	5 000,00	100%	100%
25.	DL Invest Group XXVI Sp. z o.o.	1 005 000,00	100%	100%
26.	DL Invest Group XXVII Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
27.	DL Invest Group XXVIII Sp. z o.o.	805 000,00	100%	100%
28.	DL Invest Group XXIX Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
29.	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	606 684,56	100%	100%
30.	DL Invest Group XXXIII Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
31.	DL Invest Group XXXIV Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
32.	DL Invest Group XXXV Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
33.	DL Invest Group XXXVI Sp. z o.o. (poprzez DL Invest Group E Sp. z o.o.)	0,00	100%	100%
34.	DL Invest Group XXXVII Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
35.	DL Invest Group XXXVIII Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
36.	DL Invest Group XXXIX Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
37.	DL Invest Group XL Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
38.	DL Invest Group XLI Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
39.	DL Invest Group XLII Sp. z o.o. (poprzez DL Invest Group E Sp. z o.o.)	0,00	100%	100%
40.	DL Invest Group XLIII Sp. z o.o. (poprzez DL Invest Group E Sp. z o.o.)	0,00	100%	100%
41.	DL Invest Group XLV Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
42.	DL Invest Group XLVI Sp. z o.o.	5 318,00	100%	100%
43.	DL Invest Group XLVII Sp. z o.o.	5 318,00	100%	100%
44.	DL Invest Group XLVIII Sp. z o.o.	5 318,00	100%	100%
45.	DL Invest Group XLIX Sp. z o.o.	5 318,00	100%	100%
46.	DL Invest Group LI Sp. z o.o.	0,00	100%	100%
47.	DL Invest Group LI Sp. z o.o.	5 318,00	100%	100%
48.	DL Invest Group LII Sp. z o.o.	5 318,00	100%	100%
49.	DL Invest Group LIII Sp. z o.o.	5 318,00	100%	100%
50.	DL Invest Group LIV Sp. z o.o.	5 318,00	100%	100%
51.	DL Invest Group LV Sp. z o.o.	0,00	100%	100%
52.	DL Invest Group LVI Sp. z o.o.	5 214,00	100%	100%
53.	DL Invest Group LVII Sp. z o.o.	5 214,00	100%	100%
54.	DL Invest Group LVIII Sp. z o.o.	5 214,00	100%	100%
55.	DL Invest Group LIX Sp. z o.o.	5 214,00	100%	100%
56.	DL Invest Group LX Sp. z o.o.	0,00	100%	100%
57.	DL Invest Group LXI Sp. z o.o.	5 214,00	100%	100%
58.	DL Invest Group LXII Sp. z o.o.	0,00	100%	100%
59.	DL Invest Group LXIII Sp. z o.o.	5 214,00	100%	100%

60.	DL Self Storage Sp. z o.o. (dawniej: DL Invest Group LXIV Sp. z o.o.)	5 214,00	100%	100%
61.	DL Invest Group LXV Sp. z o.o.	5 214,00	100%	100%
62.	DL Invest Group LXVI Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
63.	DL Invest Group LXVII Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
64.	DL Invest Group LXVIII Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
65.	DL Invest Group LXIX Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
66.	DL Invest Group LXXI Sp. z o.o.	1 000,00	100%	100%
67.	DL Invest Group LXXII Sp. z o.o.	1 000,00	100%	100%
68.	DL Invest Group LXXIII Sp. z o.o.	1 000,00	100%	100%
69.	DL Invest Group LXXIV Sp. z o.o.	1 000,00	100%	100%
70.	DL Invest Group LXXV Sp. z o.o.	1 000,00	100%	100%
71.	DL Invest Group Capital Management Sp. z o.o.	10 000 000,00	95%	95%
72.	DL Piano Wine & Food Sp. z o.o. (poprzez DL Invest Group Capital Management Sp. z o.o.)	0,00	95%	95%
73.	DL Invest Group E Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
74.	DL Invest Group Probatas Sp. z o.o.	2 500,00	50%	50%
75.	DL Invest Group Venture Capital II Sp. z o.o.	250,00	5%	5%
76.	DL Invest Group Venture Capital AB Sp. z o.o.	250,00	5%	5%
77.	DL Invest Group Energy Sp. z o.o.	5 318,00	100%	100%
78.	B Projekt Katowice Sp. z o.o.	5 000,00	100%	100%
79.	M Projekt Gliwice Sp. z o.o.	12 553,00	100%	100%
80.	Immobile Invest Sp. z o.o.	1 531 572,94	100%	100%
81.	Global Invest II Sp. z o.o.	16 497 860,61	100%	100%
82.	DL General Construction Sp. z o.o.	21 919 431,46	100%	100%
83.	DL Invest Group ISR SARL	51 159,60	100%	100%
84.	DL Invest Group Sub I SARL	41 852 134,33	100%	100%
85.	Psary Invest Sp. z o.o. (poprzez DL Invest Group Sub I SARL)	0,00	100%	100%
86.	Psary Invest II Sp. z o.o.	31 979 025,33	100%	100%
87.	Psary Invest III Sp. z o.o.	13 989 365,62	100%	100%
88.	Psary Invest IV Sp. z o.o.	588 850,00	100%	100%
89.	Psary Invest V Sp. z o.o.	15 700 062,03	100%	100%
Razem		200 564 376,72		



ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji oraz kredytów i pożyczek otrzymanych przez Spółkę od jednostek niepowiązanych według stanu na 30 czerwca 2025 roku						
Rodzaj zobowiązania	Finansujący	Kwota zobowiązania wg stanu na 30.06.2025	w tym część krótkoterminowa	Zabezpieczenie	Waluta	Oprocentowanie
Kredyt inwestycyjny	AION S.A.	20 041 163,69	8 628 117,92	- hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Siewierzu CZ1 Z/00047792/1, stanowiąca własność DL Invest Group II sp z o o - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych - umowa cesji Praw - umowa Gwarancji - umowa Podporządkowana - umowa zastawów	EUR	EURIBOR 1M + marża
Kredyt inwestycyjny	ING Bank Śląski S.A.	38 177 100,00	16 631 619,25	-hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - gwarancja udzielona przez BGK - umowa cesji Praw	EUR	EURIBOR 1M + marża
Wycena SCN		-961 413,58		Wycena do skorygowanej ceny nabycia (rozliczenie prowizji w czasie)	PLN	
Razem kredyty		57 256 850,11	25 259 737,17			
Pożyczka płynnościowa	Polski Fundusz Rozwoju S.A.	1 750 000,00	1 750 000,00		PLN	-
	Pożyczka krótkoterminowa od osoby fizycznej	35 687 222,54	35 687 222,54	- hipoteka na nieruchomości - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - poręczenie innej osoby fizycznej	PLN	stałe
Razem pożyczki		37 437 222,54	37 437 222,54			
obligacje serii H	Obligatariusze	13 531 661,00	13 531 661,00	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	EUR	EURIBOR 3M + marża
obligacje serie H	Obligatariusze	12 000 000,00	12 000 000,00	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	PLN	EURIBOR 3M + marża
obligacje serii I	Obligatariusze	3 477 509,62		- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	EUR	EURIBOR 3M + marża
obligacje serii J	Obligatariusze	2 815 773,22		- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	EUR	EURIBOR 3M + marża
obligacje seria K	Obligatariusze	13 020 000,00		- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	PLN	WIBOR 3M + marża
obligacje seria L	Obligatariusze	10 604 325,81		- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	EUR	EURIBOR 3M + marża
obligacje serii M	Obligatariusze	10 200 000,00	53 816,00	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	PLN	WIBOR 3M + marża
obligacje seria N	Obligatariusze	9 743 644,30		- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	EUR	EURIBOR 3M + marża
obligacje seria O	Obligatariusze	14 144 615,55		- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	EUR	EURIBOR 3M + marża
obligacje seria P	Obligatariusze	9 250 000,00		- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	PLN	WIBOR 3M + marża
Naliczone odsetki		1 050 000,00	1 050 000,00		PLN	
Wycena SCN		-1 180 790,65		Wycena do skorygowanej ceny nabycia (rozliczenie prowizji w czasie)	PLN	
Razem obligacje		98 656 738,85	26 635 477,00			

Ponadto Spółka wykazuje w ramach zobowiązań długoterminowych otrzymane pożyczki od jednostek powiązanych w łącznej kwocie 287.393.737,06 zł wraz z naliczonymi odsetkami według stanu na 30 czerwca 2025 roku.

KOMENTARZ NA TEMAT OKOLICZNOŚCI I ZDARZEŃ ISTOTNIE WPLYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, JEJ SYTUACJĘ FINANSOWĄ I WYNIKI OSIĄGNIĘTE W I PÓŁROCZU 2025 ROKU

W pierwszym półroczu 2025 roku Spółka zrealizowała ok. 58,2 mln zł przychodów ze sprzedaży oraz zysk ze sprzedaży w kwocie 301 tys. zł i zysk netto na poziomie 994 tys. zł, na co wpłynęła w największym stopniu realizacja następujących projektów, szczególnie w zakresie generalnego wykonawstwa:

- **DL Invest Park Bielsko-Biała III** – magazyn zlokalizowany w Jasienicy koło Bielska-Białej, oddany do użytku w pierwszej połowie 2025 r. w specjalnej strefie przemysłowej niekoemisyjnej, spełniającej najwyższe standardy środowiskowe w zakresie niskiej emisji i niskiego zużycia energii. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi około 12.000 m² i jest w całości wynajęta jednemu najemcy na podstawie długoterminowej umowy.
- **DL Invest Park Psary** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Psarach; obiekt ma powierzchnię najmu wynoszącą 168.582 m², przy czym główna część zostanie ukończona na przełomie 2023/2024 r. (ok. 123.000 m²), a powierzchnia dodatkowa zostanie zrealizowana na przełomie 2024/2025 r. (45.000 m²); obiekt jest w całości wynajęty międzynarodowej firmie z branży modowej; DL Invest Group ma możliwość dalszej rozbudowy Parku Psary.
- **DL Craft Katowice** – w grudniu 2024 r. pomyślnie sfinalizowano nabycie istniejącej nieruchomości komercyjnej, która jest przebudowywana i komercjalizowana w 2025 rok. DL Craft to projekt wielofunkcyjny o powierzchni najmu wynoszącej około 28.000 m², zlokalizowany w silnie zurbanizowanej części Katowic, tj. w centrum miasta, w sąsiedztwie największej galerii handlowej na Śląsku. Województwo śląskie liczy ponad 4,4 mln mieszkańców i cieszy się rosnącym zainteresowaniem jako źródło nowych inwestycji, dlatego na szczególną uwagę zasługuje wysoka dostępność siły roboczej, w tym wykwalifikowanego personelu.
- **DL Invest Park Bielsko-Biała II** – kompleks produkcyjno-magazynowy o łącznej powierzchni najmu 267.461 m² w Bielsku-Białej i łącznej powierzchni nieruchomości 52,8 ha, co czyni go idealnym do rekomercjalizacji i wynajmu wielopodmiotowego, z bezpośrednim dostępem do głównych regionalnych węzłów komunikacyjnych; nieruchomość posiada własną infrastrukturę, w tym pięć dojazdów do głównych dróg, bezpośrednie połączenie z centrum miasta oraz platformę roboczą obsługującą połączenie Katowice-Bielsko, co dodatkowo zwiększa jej atrakcyjność; jest to pomyślnie sfinalizowana transakcja nabycia w grudniu 2024 r., która jest przebudowywana i rekomercjalizowana w 2025 r. i jest jednym z największych kompleksów logistycznych w Europie, położonym w doskonałej lokalizacji, gdzie wysokie zapotrzebowanie na powierzchnię sprawia, że projekt ten stanowi doskonałą okazję do rozwoju.
- **DL Invest Park Opole and DL Invest Park Kielce** – w 2025 r. rozpoczęto działania związane z dwoma nowymi projektami deweloperskimi zlokalizowanymi w Opolu i Kielcach, dotyczącymi obiektów magazynowych. Powierzchnia użytkowa obiektów ma wynieść około 16.000 m² i 14.000 m². Oba projekty łączą główną część przeznaczoną dla strategicznego najemcy z nowoczesną jednostką Small Business Unit (SBU), oferującą elastyczne powierzchnie magazynowe i biurowe o powierzchni ponad 500 m².

DL Invest Group PM S.A. jest funkcjonującą od blisko 20 lat spółką dewelopersko-inwestycyjną, która operuje w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie całej Polski. Strategią Spółki 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. Spółka i Grupa DL Invest Group PM S.A. realizuje projekty w ramach spółek celowych. Spółka DL Invest Group PM S.A. jako główna spółka dewelopersko-holdingowa i zarządzająca obiektami Grupy zapewnia wsparcie i pozyskiwanie finansowań na realizację i prowadzenie projektów w spółkach celowych.

W związku z powyższym na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka udzieliła jednostkom powiązanym pożyczki długoterminowe w łącznej kwocie 757,4 mln zł (698,0 mln zł na dzień 31 grudnia 2024) oraz otrzymała od jednostek powiązanych pożyczki długoterminowe w łącznej kwocie 287,4 mln zł (241,2 mln zł na dzień 31 grudnia 2024).

Ponadto spółki celowe posiadają finansowania zewnętrzne do obsługi procesów, w tym generalnego wykonawstwa, które podlegają uruchomieniom w związku z nowymi kontraktami generalnego wykonawstwa i realizacją projektów z zakresu nieruchomości komercyjnych.

Kapitał własny Spółki wzrósł w pierwszym półroczu 2025 roku o kwotę 87,0 mln zł, co wynika z: emisji akcji w kwocie 86 mln zł i wypracowanego wyniku finansowego za ten okres. Wynik za 2024 rok w kwocie 7,3 mln zł został przekazany zgodnie z uchwałą jedynego akcjonariusza w całości na kapitał zapasowy.

W lutym 2025 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwały o dopuszczeniu do obrotu siedmiu serii obligacji wyemitowanych przez Spółkę DL Invest Group PM S.A. (obligacje serii: K, L, M, P oraz H, N, O). Pierwszy dzień notowania obligacji w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst miał miejsce w dniu na 18 marca 2025 roku.

W okresie styczeń – czerwiec 2025 roku Grupa nie dokonywała emisji ani wykupu obligacji, natomiast po dniu bilansowym w dniu 10 lipca 2025 roku Spółka DL Invest Group PM S.A. wyemitowała niezabezpieczone obligacje o łącznej wartości nominalnej 350,0 mln EUR z 5-letnim terminem wykupu 10 lipca 2030 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Euro MTF Luksemburskiej Giełdy Papierów Wartościowych (the Luxembourg Stock Exchange). Zamierzeniem Spółki jest przeznaczenie środków pozyskanych z emisji euroobligacji na:

- (i) całkowity wykup pozostałych istniejących obligacji wyemitowanych przez Spółkę (do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego ok. 89,5 mln zł zostało już wykupione, natomiast pozostała część ok. 9,2 mln zł zostanie wykupiona w dniu 9 października 2025 roku);
- (ii) całkowitą spłatę niektórych kredytów Grupy (Spółki oraz jej wybranych spółek zależnych), w tym zabezpieczonych aktywami Grupy (do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego ok. 738,3 mln zł kredytów i pożyczek Grupy od podmiotów niepowiązanych zostało już spłacone, w tym większość bieżącej części kredytów i pożyczek prezentowanych zarówno w jednostkowym jak i w skonsolidowanym bilansie w ramach zobowiązań krótkoterminowych na 30 czerwca 2025 roku);
- (iii) sfinansowanie nowych projektów inwestycyjnych;
- (iv) zapłatę opłat i wydatków związanych z przeprowadzeniem oferty i emisji.

W związku z emisją euroobligacji oraz spłatą krótkoterminowego zadłużenia z tytułu obligacji, kredytów i pożyczek po dniu bilansowym, obecna struktura zadłużenia Spółki oraz jej Grupy ma charakter długoterminowy.



8. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Katowice, 29 września 2025 roku

Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu

Tomasz Brodzki – Wiceprezes Zarządu

Iwona Kocot – Główna Księgowa

