



Skonsolidowany raport półroczny zawierający półroczne skrócone
skonsolidowane sprawozdanie finansowe

GRUPY KAPITAŁOWEJ DL INVEST GROUP PM S.A.

sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 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 PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	20
8.	INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIENIA	21
9.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	35



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 2024 oraz w pierwszym półroczu 2025 roku 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 2025 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 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, 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 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.

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) wydany 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 2024 roku zgodnie z Ustawą o rachunkowości.

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 2024 r.

Dane przedstawione w sprawozdaniu finansowym za pierwsze półrocze 2025 roku są porównywalne z danymi wykazanymi w tym sprawozdaniu za poprzednie okresy, przy czym względem opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2024 dokonano zmiany prezentacji przychodów z tytułu mediów opisanej 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 odsprzedaży 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 zwiększając 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 wpływy pieniężne dotyczące nieruchomości. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku finansowym w tym okresie, w którym powstały.

Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży albo w inny sposób potwierdzono z nabywcą cenę sprzedaży, przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki dominującej korzysta ze wsparcia ekspertów w zakresie wyceny do wartości godziwej, wykorzystując operaty szacunkowe przygotowane przez niezależnych rzeczoznawców.

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

1. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni pieniężnych - stosowana w odniesieniu do nieruchomości, które przynoszą zmienny przychód z najmu, polega na zsumowaniu zdyskontowanych przepływów pieniężnych w przyjętym okresie prognozy oraz wartości rezydualnej nieruchomości,
2. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, które generują przychód z najmu, wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego przychodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji,
3. Podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej) – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych,
4. Podejście mieszane, metoda pozostałościowa - najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny i pomniejszoną o marżę zysku ujętą w docelowej wartości rynkowej.

Wartość godziwa nieruchomości 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 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).

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za pierwsze półrocze 2025 roku dokonano zmiany prezentacji danych porównawczych tj. za pierwsze półrocze 2024 celem dostosowania do stosowanej polityki rachunkowości w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok oraz zapewnienia porównywalności danych. Względem opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2024 dokonano zmiany prezentacji przychodów i kosztów z tytułu rozliczenia mediów i wykazano odpowiednie kwoty w ramach działalności operacyjnej, które wcześniej wykazywane były w pozostałej działalności operacyjnej. W związku z powyższym, dane porównawcze za poprzednie półrocze tj. za pierwsze półrocze 2024 w pozycji „przychody ze sprzedaży” oraz odpowiednie pozycje kosztów operacyjnych są wyższe o kwotę 23.305 tys. zł.

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 2025 r.	31 grudnia 2024 r.	30 czerwca 2024 r.
EUR	4,2419	4,2730	4,3130

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 2025 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. W pierwszym półroczu 2025 roku nie zaszły żadne zmiany w składzie Grupy.

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					
L.p.	NAZWA SPÓŁKI	NIP	KRS	ADRES SIEDZIBY	% posiadanych udziałów w kapitale / ogólnej liczbie głosów
1	DL INVEST GROUP PM S.A. - jednostka dominująca	6252381542	0000434440	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
2	DL INVEST GROUP E SP. Z O.O.	9542820862	0000871160	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
3	DL INVEST GROUP SP. Z O.O.	6252371667	0000302827	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
4	DL INVEST GROUP II SP. Z O.O.	5252467585	0000340439	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
5	DL INVEST GROUP III SP. Z O.O.	9542723998	0000378844	40-013 Katowice, ul. Mieleckiego 10	100,00%
6	DL INVEST GROUP IV SP. Z O.O.	9542738770	0000418498	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
7	DL INVEST GROUP V SP. Z O.O.	9542744061	0000464925	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
8	DL INVEST GROUP VI SP. Z O.O.	9542745505	0000477856	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
9	DL INVEST GROUP VII SP. Z O.O.	9542746232	0000480335	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
10	DL INVEST GROUP VIII SP. Z O.O.	9542746249	0000481526	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
11	DL INVEST GROUP IX SP. Z O.O.	9542751612	0000507059	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
12	DL INVEST GROUP X SP. Z O.O.	9542808619	0000807047	40-013 Katowice, ul. Mieleckiego 10	100,00%
13	DL INVEST GROUP XI SP. Z O.O.	6342735446	0000344568	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
14	DL INVEST GROUP XII SP. Z O.O.	9542755484	0000559117	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
15	DL INVEST GROUP XIV SP. Z O.O.	9542755923	0000561425	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
16	DL INVEST GROUP XVI SP. Z O.O.	9542763288	0000607504	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
17	DL INVEST GROUP XVII SP. Z O.O.	9542763325	0000607910	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
18	DL INVEST GROUP XVIII SP. Z O.O.	9542764916	0000615527	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
19	DL INVEST GROUP XIX SP. Z O.O.	9542765123	0000615524	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
20	DL INVEST GROUP XX SP. Z O.O.	9542764885	0000633939	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
21	DL INVEST GROUP XXI SP. Z O.O.	9542768311	0000633939	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
22	DL INVEST GROUP XXII SP. Z O.O.	9542768558	0000633196	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
23	DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	9542770851	0000645654	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
24	DL INVEST GROUP XXIV SP. Z O.O.	9542807821	0000804680	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
25	DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	9542784238	0000702538	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
26	DL INVEST GROUP XXVII SP. Z O.O.	9542786131	0000709488	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
27	DL INVEST GROUP XXVIII SP. Z O.O.	9542786579	0000711843	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
28	DL INVEST GROUP XXIX SP. Z O.O.	9542787165	0000712912	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
29	DL INVEST GROUP XXX SP. Z O.O. (100% od 16.10.2024)	9542787478	0000713952	40-013 Katowice, ul. Mieleckiego 10	100,00%
30	DL INVEST GROUP XXXII SP. Z O.O. (50% do 16.10.2024)	9542803792	0000782558	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	50,00%
31	DL INVEST GROUP XXXIII SP. Z O.O.	9542803987	0000780925	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
32	DL INVEST GROUP XXXIV SP. Z O.O.	9542811981	0000824959	40-013 Katowice, ul. Mieleckiego 10	100,00%
33	DL INVEST GROUP AM SP. Z O.O. (dawniej: DL INVEST GROUP XXXV SP. Z O.O.)	9542812087	0000825173	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
34	DL INVEST GROUP XXXVI SP. Z O.O.	9542812348	0000827277	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
35	DL INVEST GROUP XXXVII SP. Z O.O.	9542811751	0000824146	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
36	DL INVEST GROUP XXXVIII SP. Z O.O.	9542812325	0000826733	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
37	DL INVEST GROUP XXXIX SP. Z O.O.	9542819155	0000863490	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
38	DL INVEST GROUP XL SP. Z O.O.	9542819942	0000864120	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
39	DL INVEST GROUP XLI SP. Z O.O.	9542820419	0000865455	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
40	DL INVEST GROUP XLII SP. Z O.O.	9542819238	0000863912	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
41	DL INVEST GROUP XLIII SP. Z O.O.	9542820572	0000863736	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
42	DL INVEST GROUP XLV SP. Z O.O.	9542819511	0000864980	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
43	DL INVEST GROUP XLVI SP. Z O.O.	9542826422	0000899960	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
44	DL INVEST GROUP XLVII SP. Z O.O.	9542827309	0000972772	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
45	DL INVEST GROUP XLVIII SP. Z O.O.	9542841373	0000972772	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
46	DL INVEST GROUP XLIX SP. Z O.O.	9542828697	0000907340	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
47	DL INVEST GROUP L SP. Z O.O.	9542827491	0000904803	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
48	DL INVEST GROUP LI SP. Z O.O.	9542826416	0000899831	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
49	DL INVEST GROUP LII SP. Z O.O.	9542826824	0000901293	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
50	DL INVEST GROUP LIII SP. Z O.O.	9542840586	0000969059	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
51	DL INVEST GROUP LIV SP. Z O.O.	9542828668	0000910076	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
52	DL INVEST GROUP LV SP. Z O.O.	9542826600	0000899878	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
53	DL INVEST GROUP LVI SP. Z O.O.	9542847499	0001002574	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
54	DL INVEST GROUP LVII SP. Z O.O.	9542847921	0001002793	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
55	DL INVEST GROUP LVIII SP. Z O.O.	9542848197	0001000817	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
56	DL INVEST GROUP LIX SP. Z O.O.	9542847915	0001002798	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
57	DL INVEST GROUP LX SP. Z O.O.	9542847306	0001000860	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
58	DL INVEST GROUP LXI SP. Z O.O.	9542849274	0001008097	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
59	DL INVEST GROUP LXII SP. Z O.O.	9542848659	0001006092	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
60	DL INVEST GROUP LXIII SP. Z O.O.	9542847588	0001002789	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
61	DL SELF STORAGE SP. Z O.O. (dawniej: DL INVEST GROUP LXIV SP. Z O.O.)	9542847571	0001002791	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
62	DL INVEST GROUP LXV SP. Z O.O.	9542848234	0001005498	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
63	DL INVEST GROUP LXVI SP. Z O.O.	9542879074	0001137326	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
64	DL INVEST GROUP LXVII SP. Z O.O.	9542880605	0001144730	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
65	DL INVEST GROUP LXVIII SP. Z O.O.	9542879588	0001138869	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
66	DL INVEST GROUP LXIX SP. Z O.O.	9542879565	0001138220	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
67	DL INVEST GROUP LXXI SP. Z O.O.	9542880143	0001141188	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
68	DL INVEST GROUP LXXII SP. Z O.O.	9542879803	0001140104	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
69	DL INVEST GROUP LXXIII SP. Z O.O.	9542879507	0001138703	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
70	DL INVEST GROUP LXXIV SP. Z O.O.	9542879631	0001139327	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
71	DL INVEST GROUP LXXV SP. Z O.O.	9542879855	0001138129	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
72	DL INVEST GROUP SUB I SARL	n/d	B285887	1912 Luksemburg, rue du Grünewald 94	100,00%
73	PSARY INVEST SP. Z O.O.	6342735452	0000343958	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
74	PSARY INVEST II SP. Z O.O.	6342728564	0000339386	40-013 Katowice, ul. Mieleckiego 10	100,00%
75	PSARY INVEST III SP. Z O.O.	6342735475	0000346775	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
76	PSARY INVEST IV SP. Z O.O.	6342735469	0000346644	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
77	PSARY INVEST V SP. Z O.O.	6342736871	0000346782	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
78	GLOBAL INVEST II SP. Z O.O.	6342735423	0000343961	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
79	DL GENERAL CONSTRUCTION SP. Z O.O.	6342736693	0000346690	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
80	IMMOBILE INVEST SP. Z O.O.	6252381559	0000313860	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
81	APISS INVEST SP. Z O.O.	6252381536	0000312721	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
82	DL TAX & LEGAL ADVISORY SERVICES SP. Z O.O.	9542771141	0000647321	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
83	DL INVEST GROUP ENERGY SP. Z O.O.	9542833681	0000934418	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
84	DL INVEST GROUP CAPITAL MANAGEMENT SP. Z O.O.	9542756265	0000564403	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	95,00%
85	DL INVEST GROUP ISR SARL	n/d	B291971	1912 Luksemburg, rue du Grünewald 94	100,00%
86	B PROJEKT KATOWICE SP. Z O.O.	9542828912	0000912746	40-382 Katowice, ul. Roździeńska 40	100,00%
87	M PROJEKT GLIWICE SP. Z O.O.	5472223721	0000889476	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
88	DL INVEST GROUP PROBATUS SP. Z O.O.	9542783925	0000705872	40-013 Katowice, ul. Mieleckiego 10	50,00%
89	DL PIANO WINE & FOOD SP. Z O.O.	9542826876	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 skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej na dzień i za okresy zakończone w dniu	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Waluta	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR	tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	152 635	262 180	105 916	36 163	60 913	24 569
Zysk ze sprzedaży	77 425	143 498	54 831	18 344	33 339	12 719
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 711	226 932	14 736	3 959	52 723	3 418
Zysk (strata) netto za okres	13 186	176 932	13 205	3 124	41 107	3 063
Skonsolidowana EBITDA*	75 051	139 751	52 122	17 781	32 469	12 091
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	115 217	99 381	61 989	27 297	23 089	14 380
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-133 940	-486 204	-141 881	-31 733	-112 960	-32 912
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	35 450	360 751	9 376	8 399	83 814	2 175
Przepływy pieniężne netto razem	16 726	-26 072	-70 516	3 963	-6 057	-16 358
Środki pieniężne	144 285	127 558	83 113	34 014	29 852	19 270
Aktywa razem	3 989 885	3 951 591	3 349 283	940 589	924 781	776 555
Aktywa trwałe	3 774 866	3 702 825	3 175 406	889 900	866 563	736 241
Aktywa obrotowe	215 019	248 765	173 878	50 689	58 218	40 315
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 341 996	2 402 945	2 150 788	552 110	562 355	498 676
Zobowiązania długoterminowe	1 236 951	1 170 608	1 661 964	291 603	273 955	385 338
Zobowiązania krótkoterminowe	788 130	917 291	226 454	185 796	214 671	52 505
Rezerwy na zobowiązania (w tym na podatek odroczony) oraz bierne rozliczenia międzyokresowe	316 915	315 046	262 370	74 711	73 729	60 832
Kapitał własny	1 647 889	1 548 703	1 183 976	388 479	362 439	274 513
Liczba akcji Jednostki Dominującej (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 (w PLN / EUR)	6,49	87,59	6,60	1,54	20,35	1,53
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	807,79	766,68	591,99	190,43	179,43	137,26

*Skonsolidowana EBITDA obliczana bez uwzględnienia wyniku na wycenie nieruchomości inwestycyjnych.

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/EURO (za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2024) oraz 4,3109 PLN/EURO (za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024).



4. SKONSOLIDOWANY BILANS

SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA (w tys. zł)	Stan na 30.06.2025	Stan na 31.12.2024	Stan na 30.06.2024
A AKTYWA TRWAŁE	3 774 866	3 702 825	3 175 406
I Wartości niematerialne i prawne	0	0	0
II Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0	0
III Rzeczowe aktywa trwałe	845	1 063	1 369
1 Środki trwałe	845	1 063	1 262
a grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0	0	0
b budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	200	218	236
c urządzenia techniczne i maszyny	84	98	73
d środki transportu	509	679	803
e inne środki trwałe	53	68	149
2 Środki trwałe w budowie	0	0	107
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0	0
IV Należności długoterminowe	0	0	3
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	0	0	3
V Inwestycje długoterminowe	3 743 035	3 673 892	3 139 129
1 Nieruchomości	3 737 445	3 667 501	3 114 315
2 Wartości niematerialne i prawne	0	0	0
3 Długoterminowe aktywa finansowe	5 590	6 391	24 814
a w j. zależnych, współzależ. 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	5 590	6 391	24 814
- udziały lub akcje	0	0	0
- inne papiery wartościowe	1 202	1 202	1 202
- udzielone pożyczki	3 934	3 719	19 565
- inne długoterminowe aktywa finansowe	453	1 469	4 046
4 Inne inwestycje długoterminowe	0	0	0
VI Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30 986	27 871	34 906
1 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 704	12 321	15 708
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	13 282	15 550	19 197
B AKTYWA OBROTOWE	215 019	248 765	173 878
I Zapasy	0	0	0
II Należności krótkoterminowe	59 166	104 940	66 289
1 Należności od jednostek powiązanych	0	0	0
2 Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0
3 Należności od pozostałych jednostek	59 166	104 940	66 289
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	31 338	29 033	33 457
- do 12 miesięcy	31 338	29 033	33 211
- powyżej 12 miesięcy	0	0	246
b z tyt. podatków, dotacji, ceł, ub. społ. i zdrowotnych i innych tytułów publ.-prawnych	21 091	72 543	24 884
c inne	6 737	3 364	7 948
d dochodzone na drodze sądowej	0	0	0
III Inwestycje krótkoterminowe	147 248	132 539	89 089
1 Krótkoterminowe aktywa finansowe	147 248	132 539	89 089
a w jednostkach zależnych i współzależnych	0	0	0
b w jednostkach stowarzyszonych	0	0	0
c w pozostałych jednostkach	2 963	4 981	5 976
- udziały lub akcje	0	0	0
- inne papiery wartościowe	1 601	1 601	662
- udzielone pożyczki	135	135	135
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	1 227	3 245	5 179
d środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	144 285	127 558	83 113
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	144 285	127 558	83 113
- inne środki pieniężne	0	0	0
- inne aktywa pieniężne	0	0	0
2 Inne inwestycje krótkoterminowe	0	0	0
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 605	11 286	18 500
C Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0	0
D Udziały (akcje) własne	0	0	0
AKTYWA RAZEM	3 989 885	3 951 591	3 349 283

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa (w tys. zł)		Stan na 30.06.2025	Stan na 31.12.2024	Stan na 30.06.2024
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	1 647 889	1 548 703	1 183 976
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	102 000	101 000	100 000
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	426 991	334 651	134 651
	- nadwyżka wartości sprzedaży emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	285 000	200 000	0
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0	0	0
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0	0
V	Różnice kursowe z przeliczenia	0	0	0
VI	Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 105 712	936 120	936 120
VII	Zysk (strata) netto	13 186	176 932	13 205
VIII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0	0
B	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	0	-58	14 519
C	UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	0	0	0
I	Ujemna wartość - jednostki zależne	0	0	0
II	Ujemna wartość - jednostki współzależne	0	0	0
D	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	2 341 996	2 402 945	2 150 788
I	Rezerwy na zobowiązania	297 161	294 964	247 904
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	296 635	293 915	247 064
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0	0
3	Pozostałe rezerwy	526	1 049	840
	- długoterminowe	0	0	0
	- krótkoterminowe	526	1 049	840
II	Zobowiązania długoterminowe	1 236 951	1 170 608	1 661 964
1	Wobec jednostek powiązanych	71 333	28 171	17 406
2	Wobec pozost. jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0
3	Wobec pozostałych jednostek	1 165 618	1 142 437	1 644 558
a	kredyty i pożyczki	1 079 324	1 055 802	1 544 299
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	72 021	71 982	88 313
c	inne zobowiązania finansowe	3 390	3 907	1 829
d	zobowiązania wekslowe	0	0	0
e	inne	10 883	10 746	10 118
III	Zobowiązania krótkoterminowe	788 130	917 291	226 454
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	788 130	917 291	226 454
a	kredyty i pożyczki	700 359	756 696	76 604
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	26 635	26 675	13 758
c	inne zobowiązania finansowe	1 684	1 469	667
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	46 536	112 594	98 161
	- do 12 miesięcy	33 717	101 479	80 615
	- powyżej 12 miesięcy	12 819	11 116	17 545
e	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	145	1 295	117
f	zobowiązania wekslowe	0	0	0
g	z tyt. podatków, dotacji, ceł, ub. społ. i zdrowotnych i innych tytułów publ.-prawnych	7 454	12 854	29 250
h	z tytułu wynagrodzeń	1 043	950	874
i	inne	4 274	4 757	7 022
4	Fundusze specjalne	0	0	0
IV	Rozliczenia międzyokresowe	19 754	20 082	14 466
1	Ujemna wartość firmy	0	0	0
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	19 754	20 082	14 466
	- długoterminowe	15 914	16 143	12 177
	- krótkoterminowe	3 840	3 939	2 290
PASYWA RAZEM		3 989 885	3 951 591	3 349 283

5. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – WERSJA PORÓWNAWCZA (w tys. zł)		Za okres 01.01 – 30.06.2025	Za okres 01.01 – 31.12.2024	Za okres 01.01 – 30.06.2024
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	152 635	262 180	105 916
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0	0	0
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	152 635	262 180	105 916
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów	0	0	0
B	Koszty działalności operacyjnej	75 210	118 681	51 085
I	Amortyzacja	218	473	235
II	Zużycie materiałów i energii	36 507	63 216	26 794
III	Usługi obce	8 631	18 620	7 591
IV	Podatki i opłaty, w tym:	20 127	20 325	9 532
V	Wynagrodzenia	7 211	11 720	5 091
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 308	2 327	1 041
	- emerytalne	523	931	416
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 208	2 001	802
VIII	Wartość sprzedanych towarów	0	0	0
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	77 425	143 498	54 831
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 119	217 033	12 948
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0	30
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	201 042	9 099
III	Inne przychody operacyjne	1 119	15 992	3 820
E	Pozostałe koszty operacyjne	3 711	20 212	6 794
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0
III	Inne koszty operacyjne	3 711	20 212	6 794
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	74 833	340 320	60 986
G	Przychody finansowe	16 386	39 896	21 197
I	Dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0
II	Odsetki, w tym:	3 584	15 771	7 158
	- od jednostek powiązanych	2	740	370
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0	14	0
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	371	734	3 329
V	Inne	12 431	23 379	10 710
H	Koszty finansowe	74 508	153 284	67 447
I	Odsetki, w tym:	59 345	118 328	52 025
	- dla jednostek powiązanych	1 806	849	425
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0	0	0
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	3 183	9 716	3 621
IV	Inne	11 980	25 239	11 801
I	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0	0	0
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H ± I)	16 711	226 932	14 736
K	Odpis wartości firmy	0	0	0
K	Odpis ujemnej wartości firmy	0	0	0
M	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0	0	0
N	Zysk (strata) brutto (J-K+L ± M)	16 711	226 932	14 736
O	Podatek dochodowy	3 467	56 531	2 816
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)	0	0	0
R	Zyski (straty) mniejszości	58	-6 531	-1 285
S	Zysk (strata) netto (N-O-P ± R)	13 186	176 932	13 205

6. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w tys. zł)			
	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2024
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1 548 703	1 170 771	1 170 771
- korekty błędów	0	0	0
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	1 548 703	1 170 771	1 170 771
1 Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	101 000	100 000	100 000
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	1 000	1 000	0
a zwiększenie (z tytułu)	1 000	1 000	0
- wydania udziałów (emisji akcji)	1 000	1 000	0
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	102 000	101 000	100 000
2 Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	334 651	116 963	116 963
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	92 340	217 688	17 688
a zwiększenie (z tytułu)	92 340	217 688	17 688
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	85 000	200 000	0
- podziału zysku (ustawowo)	0	0	0
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	7 340	17 688	17 688
b zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	426 991	334 651	134 651
3 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	0	0
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0	0	0
4 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0	0	0
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	0	0
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0	0	0
5 Różnice kursowe z przeliczenia	0	0	0
6 Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 113 052	953 808	953 808
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 113 052	953 808	953 808
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0
- korekty błędów	0	0	0
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 113 052	953 808	953 808
a zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b zmniejszenie (z tytułu)	7 340	17 688	17 688
- podziału zysku z lat ubiegłych	7 340	17 688	17 688
- pozostałe	0	0	0
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 105 712	936 120	936 120
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu (-)	0	0	0
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0
- korekty błędów	0	0	0
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0	0	0
a zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0	0
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 105 712	936 120	936 120
7 Wynik netto	13 186	176 932	13 205
a zysk netto	13 186	176 932	13 205
b strata netto (wielkość ujemna)	0	0	0
c odpisy z zysku (wielkość ujemna)	0	0	0
II Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1 647 889	1 548 703	1 183 976
III Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	1 647 889	1 548 703	1 183 976

7. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH - METODA POŚREDNIA (w tys. zł)			
	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2024
A Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I Zysk (strata) netto	13 186	176 932	13 205
II Korekty razem	102 031	-77 551	48 785
1 Zyski (straty) mniejszości	58	-6 531	-1 285
2 Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jedn. wycenianych metodą praw własności	0	0	0
3 Amortyzacja	218	473	311
4 Odpisy wartości firmy	0	0	0
5 Odpisy ujemnej wartości firmy	0	0	0
6 Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-8 590	-10 921	-1 108
7 Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	69 941	113 124	54 865
8 Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0	-191 048	-9 099
9 Zmiana stanu rezerw	2 197	49 057	1 997
10 Zmiana stanu zapasów	0	0	0
11 Zmiana stanu należności	50 723	-38 585	-6 325
12 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-6 804,70	691	16 714
13 Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-5 712	6 190	-7 286
14 Inne korekty z działalności operacyjnej	0	0	0
III Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	115 217	99 381	61 989
B Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I Wpływy	0	9 882	0
1 Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0
2 Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	16	0
3 Z aktywów finansowych, w tym:	0	9 866	609
a w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0	0
b w pozostałych jednostkach	0	9 866	609
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0	9 866	609
4 Inne wpływy inwestycyjne	0	0	0
II Wydatki	133 940	496 086	142 490
1 Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	80	223
2 Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	133 940	495 036	142 267
3 Na aktywa finansowe, w tym:	0	970	0
a w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0	0
b w pozostałych jednostkach	0	970	0
- nabycie aktywów finansowych	0	935	0
- udzielone pożyczki długoterminowe	0	36	0
4 Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0	0	0
5 Inne wydatki inwestycyjne	0	0	0
III Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-133 940	-486 204	-141 881
C Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I Wpływy	180 209	601 099	132 396
1 Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	86 000	201 000	0
2 Kredyty i pożyczki	91 400	333 310	75 320
3 Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	53 666	45 165
4 Inne wpływy finansowe	2 809	13 124	11 910
II Wydatki	144 759	240 348	123 020
4 Spłaty kredytów i pożyczek	84 401	103 189	56 141
5 Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	28 169	15 000
6 Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0	0
7 Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	302	427	0
8 Odsetki	60 056	108 562	51 588
9 Inne wydatki finansowe	0	0	292
III Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	35 450	360 751	9 376
D Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)	16 727	-26 072	-70 516
E Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	16 727	-26 072	-70 516
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	583	-1 900	-922
F Środki pieniężne na początek okresu	127 558	153 629	153 629
G Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	144 285	127 558	83 113
- 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 2025 roku oraz dla danych porównawczych w całym 2024 roku oraz w pierwszym półroczu 2024 roku.

Wartość na 1 stycznia 2025 r.	3 667 501
Zakup gruntów pod inwestycje	16 450
Zwiększenia wynikające z kosztów poniesionych na obiektach i akwizycji	52 038
Skapitalizowane odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek	1 455
Przeniesienie ze środków trwałych	0
Zmiana wartości godziwej	0
Sprzedaż nieruchomości	0
Wartość na 30 czerwca 2025 r.	3 737 445

Wartość na 1 stycznia 2024 r.	3 030 046
Zakup gruntów pod inwestycje	18 880
Zwiększenia wynikające z kosztów poniesionych na obiektach i akwizycji	423 077
Skapitalizowane odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek	4 798
Przeniesienie ze środków trwałych	0
Zmiana wartości godziwej	201 042
Sprzedaż nieruchomości	-10 341
Wartość na 31 grudnia 2024 r.	3 667 501

Wartość na 1 stycznia 2024 r.	3 030 046
Zakup gruntów pod inwestycje	19 359
Zwiększenia wynikające z kosztów poniesionych na obiektach i akwizycji	45 592
Skapitalizowane odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek	9 190
Przeniesienie ze środków trwałych	0
Zmiana wartości godziwej	9 099
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 sporządzane 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. Taka analiza została przeprowadzona na dzień 30 czerwca 2025 roku. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w okresie, w którym wystąpiły. Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, aby odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego.

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

KAPITAŁ PODSTAWOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

KAPITAŁ PODSTAWOWY SPÓŁKI DL INVEST GROUP PM S.A.			
Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień
	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	30 czerwca 2024
Liczba akcji (w szt.)	2 040 000	2 020 000	2 000 000
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	50	50	50
Kapitał podstawowy (w PLN)	102 000 000	101 000 000	100 000 000

STRUKTURA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO SPÓŁKI DL INVEST GROUP PM S.A. 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 SPÓŁKI DL INVEST GROUP PM S.A. WG STANU NA DZIEŃ 30.06.2025					
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%

W dniu 4 kwietnia 2025 r. 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 86.000.000 zł, w tym podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 101.000.000 zł do kwoty 102.000.000 zł. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 27 maja 2025 r.

Według stanu na 31 grudnia 2024 wszystkie akcje na okaziciela Jednostki Dominującej były w posiadaniu DL Invest Group S.A. Brak zmian w strukturze akcjonariatu Jednostki Dominującej w pierwszym półroczu 2025 roku.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANYCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW OTRZYMANYCH OD PODMIOTÓW NIEPOWIĄZANYCH (W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)												
Kredytodawca	Spółka	Kwota wynikająca z umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostająca do spłaty na dzień 30.06.2025 r.	w tym część bieżąca	Kwota pozostająca do spłaty na dzień 31.12.2024 r.	w tym część bieżąca	Odsetki	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa procentowa
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group sp. z o.o.	12 150	PLN	7 595	581	7 885	581	WIBOR 1M + marża Banku	2027	-hipoteka umowna -pełnomocnictwa do dysponowania środkami zgromadzonymi na wszystkich rachunkach bankowych kredytobiorcy prowadzonych przez Bank -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -blokadę środków na Rachunku rezerwy na Obsłudę 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	7 747	592	8 044	592	WIBOR 1M + marża Banku	2027	-hipoteka umowna wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej -przelew na rzecz Banku wierzytelności -zastaw rejestrowy na udziałach -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -zastaw rejestrowy na wszystkich kontach -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji	Kredyt refinansowy, długoterminowy z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu udzielonego przez Alior Bank S.A. w roku 2012 na budowę obiektu Galeria Ruda Śląska	zmienna stopa WIBOR + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group VI sp. z o.o.	19 500	PLN	15 396	1 296	16 044	1 296	WIBOR 1M + marża Banku	2027	-hipoteka umowna wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej -przelew na rzecz banku wierzytelności przysługujących klientowi z tytułu najmów -blokada środków na rachunku rezerwy na obsługę długu (3x rata) -zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach klienta będących własnością DL PM -owiadzenie o poddaniu się egzekucji Klienta -pełnomocnictwo do dysponowania środkami zgromadzonymu 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	6 325	348	6 544	348	WIBOR 3M + marża Banku	2029	-hipoteka umowna -przelew na rzecz Banku wierzytelności -zastaw rejestrowy na udziałach -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -zastaw rejestrowy na wszystkich kontach -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 21 000 000 PLN -rezerwa obsługi długu w wysokości 3 rat kapitałowo-odsetkowych	Kredyt refinansowy, długoterminowy z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego w roku 2013 na refinansowanie remontu i modernizacji nieruchomości APISS CENTER POINT w Katowicach.	zmienna - WIBOR + marża
Silesia Bank S.A.	DL Invest Group IV sp. z o.o.	12 000	PLN	9 372	472	9 669	472	WIBOR 1M + marża Banku	2035	-hipoteka umowna -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowania 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	14 880	1 152	15 456	1 152	WIBOR 1M + marża Banku	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzakucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa secji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udzielona przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rcze 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	56 932	56 932	57 830	57 830	EURIBOR 3M + marża Banku	2027*	-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
Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	DL Invest Group XII sp. z o.o.	11 000	PLN	7 039	519	7 339	519	WIBOR 1M + marża 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 kapitałOodsetkowych -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

spłacone w całości
w dniu 19 lipca
2025**

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW OTRZYMANYCH OD PODMIOTÓW NIEPOWIĄZANYCH (W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)												
Kredytodawca	Spółka	Kwota wynikająca z umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostająca do spłaty na dzień 30.06.2025 r.	w tym część bieżąca	Kwota pozostająca do spłaty na dzień 31.12.2024 r.	w tym część bieżąca	Odsetki	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa procentowa
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group V sp. z o.o.	18 000	PLN	11 014	842	11 435	842	WIBOR 1M + marża 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 Hipoteczny S.A. oraz refinansowanie poniesionych przez Klienta nakładów inwestycyjnych poniesionych a budowę Galerii Manhattan	zmienna - WIBOR + marża
mBank Hipoteczny S.A.	DL Invest Group XVI sp. z o.o.	16 634	PLN	12 834	419	13 102	419	WIBOR 3M + marża 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 Genałnym Wykonawcą -pełnomocnictwo dla Banku do dysponowania kontami	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	13 786	1 067	14 320	1 067	WIBOR 1M + marża Banku	2026	oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty stanowiącej 150% kredytu -hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzakucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa secji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udzielonea przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rzez kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z częściowym przeznaczeniem na refinansowanie kredytu PEKAO S.A. obiektu Galeria Knurdw	stała usztywniona IRS + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group XIV sp. z o.o.	21 850	PLN	11 495	1 404	12 197	1 404	WIBOR 1M + marża 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 rachunkurezerwy 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 ponieszonych nakładów inwestycyjnych.	zmienna - WIBOR + marża
BNP Paribas	DL Invest Group XIX sp. z o.o.	11 989	PLN	9 067	702	9 417	702	WIBOR 3M + marża Banku	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzakucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa secji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udzielonea przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rzez 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	72 869	3 491	75 098	3 516	WIBOR 3M + marża 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
Macquarie Euro Limited	Psary Invest II Sp. z o.o.	29 251	EUR	186 681	186 681	189 623	189 623	EURIBOR 3M + marża Banku	2027*	-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 Sp. z o.o.	29 251	EUR	81 996	81 996	83 289	83 289	EURIBOR 3M + marża Banku	2027*	-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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW OTRZYMANYCH OD PODMIOTÓW NIEPOWIĄZANYCH (W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)												
Kredytodawca	Spółka	Kwota wynikająca z umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostająca do spłaty na dzień 30.06.2025 r.	w tym część bieżąca	Kwota pozostająca do spłaty na dzień 31.12.2024 r.	w tym część bieżąca	Odsetki	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa procentowa
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XXXIV Sp. z o.o.	29 251	EUR	22 404	22 404	22 728	22 728	EURIBOR 3M + marża Banku	2027*	-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
spłacone w całości w dniu 19 lipca 2025**												
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XXXIX Sp. z o.o.	29 251	EUR	18 221	18 221	18 508	18 508	EURIBOR 3M + marża Banku	2027*	-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
spłacone w całości w dniu 19 lipca 2025**												
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XLV Sp. z o.o.	29 251	EUR	56 158	56 158	57 043	57 043	EURIBOR 3M + marża Banku	2027*	-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
spłacone w całości w dniu 19 lipca 2025**												
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group X Sp. z o.o.	19 284	EUR	81 477	81 477	82 761	82 761	EURIBOR 3M + marża Banku	2027*	-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
spłacone w całości w dniu 19 lipca 2025**												
Aion Bank	DL Invest Group PM S.A.	65 000	EUR	20 041	8 628	24 515	8 691	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 przeznaczy wszystkie kwoty pożyczycze przez siebie w ramach Kredytu na płatności wewnątrzzgrupowe i finansowanie wewnątrzzgrupowe.	zmienna - EURIBOR + marża
spłacone w całości w dniu 25 lipca 2025**												
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group PM S.A.	13 000	EUR	38 177	16 632	47 003	25 638	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
spłacone w całości w dniu 18 lipca 2025**												
BOŚ Bank	DL Invest Group XXVIII sp. z o.o.	28 000	PLN	19 322	1 604	20 124	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 toarzystwem 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
spłacone w całości w dniu 18 lipca 2025**												
mBank S.A	DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	17 037	EUR	14 174	673	14 653	678	WIBOR 3M + marża Banku	2028	-hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z umowy kredytu -zastawy rejestrowe na wszelkich udziałach w kapitale zakładowym, które zostaną ustanowione zgodnie z postanowieniami Umowy Zastawu na Udziałach -wpisane zastawy rejestrowe na prawach z umowy rachunków bankowych, ustanowione na podstawie umowy zastawu na rachunkach -oświadczenie o poddanie się egzekucji -pełnomocnicto 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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW OTRZYMANYCH OD PODMIOTÓW NIEPOWIĄZANYCH (W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)												
Kredytodawca	Spółka	Kwota wynikająca z umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostająca do spłaty na dzień 30.06.2025 r.	w tym część bieżąca	Kwota pozostająca do spłaty na dzień 31.12.2024 r.	w tym część bieżąca	Odsetki	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa procentowa
Macquarie Euro Limited	DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	9 716	EUR	38 625	38 625	39 225	39 225	EURIBOR 3M + marża Banku	2027*	-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
splacone w całości w dniu 19 lipca 2025**												
European Bank for reconstruction and development	DI Invest Group E Sp. z o.o.	34 690	EUR	147 152	0	148 230	0	EURIBOR 3M + marża Banku	2026	-Hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji - Pełnomocnictwo dp Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów - Gwarancja Sponsora (Jednostka Dominująca) w zakresie wsparcia w przypadku przekroczenia budżetu kosztów budowy oraz w przypadku trudności z obsługą finansowania	Finansowanie budowy wskazanych nieruchomości magazynowych wraz z dodatkową pulą do wykorzystania na finansowanie kolejnych projektów magazynowych po spełnieniu określonych warunków umownych	zmienna - EURIBOR + marża
European Bank for reconstruction and development	DI Invest Group E Sp. z o.o.	18 188	EUR	75 862	0	77 717	0	EURIBOR 3M + marża Banku	2027	-Hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji - Pełnomocnictwo dp Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów - Gwarancja Sponsora (Jednostka Dominująca) w zakresie wsparcia w przypadku przekroczenia budżetu kosztów budowy oraz w przypadku trudności z obsługą finansowania	Finansowanie budowy wskazanych nieruchomości magazynowych wraz z dodatkową pulą do wykorzystania na finansowanie kolejnych projektów magazynowych po spełnieniu określonych warunków umownych	zmienna - EURIBOR + marża
BNP Paribas	DL Invest Group XXXVII Sp. z o.o.	10 597	EUR	42 113	1 893	43 375	1 907	stała w oparciu o IRS + marża	2027	-hipoteka umowna -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych -umowa secji praw -umowa podporządkowania -umowa zastawów	Kredyt inwestycyjny, który zostanie przeznaczony na: -zapłatę prowizji przygotowawczej -częściową zapłatę ceny nabycia oraz kosztów nabycia zaakceptowanych przez kredytodawcę	zmienna - EURIBOR + marża
BNP Paribas	DL Invest Group XXVII Sp. z o.o.	9 294	PLN	8 780	370	8 961	306	stała w oparciu o IRS + marża	2026	-hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo dp Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu handlowego w Katowicach (DL Tower). Kredyt po ukończeniu projektu będzie skonwertowany na 5-letni kredyt inwestycyjny, wyrażony po konwersji w Euro. Kredytobiorca może skonwertować niespłacone Wykorzystania Budowlane (w tym wszelkie narosłe i niezapłacone odsetki od ich kwoty) w Wykorzystanie Inwestycyjne w Dacie Konwersji.	stała usztywniona IRS + marża
Santander Bank	DL Invest Group XXXIII Sp. z o.o.	10 440	EUR	42 248	1 359	43 242	1 369	stała w oparciu o CAP + marża	2028	-hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo dp Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu biurowego w Katowicach (DL Tower). Kredyt po ukończeniu projektu będzie skonwertowany na 5-letni kredyt inwestycyjny, wyrażony po konwersji w Euro. Kredytobiorca może skonwertować niespłacone Wykorzystania Budowlane (w tym wszelkie narosłe i niezapłacone odsetki od ich kwoty) w Wykorzystanie Inwestycyjne w Dacie Konwersji.	stała usztywniona IRS + marża
mBank S.A.	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	79 886	PLN	68 300	2 613	70 107	2 632	WIBOR 1M + marża Banku	2031	-hipoteki umowne -wpisane na pierwszym miejscu zasta w rejestrów oraz ustanowione zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy -pełnomocnictwo do rachunków dla banku do dysponowania środkami na wszystkich rachunkach -bezwartunkowa blokada na rachunkach bankowych kredytobiorcy za wyjątkiem rachunków bieżących, które będą zablokowane warunkowo -cesja na zabezpieczenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tytułu umów ubezpieczenia, najmu, umów o zarządzanie, kontraktu budowlanego, wszelkich umów pożyczek - umowy podporządkowania -umowy poręczenia z każdym ze sponsorów jako poręczycielem -oświadczenie o poddaniu się egzekucji.	Kredyt budowlany, który będzie konwertowany w późniejszym terminie na kredyt inwestycyjny. Kredyt budowlany w PLN, po konwersji przechodzi na EUR. Przeznaczenie na finansowanie Całkowitych Kosztów Projektu i refinansowanie Całkowitych Kosztów Projektu przekraczających Wymagany Wkład Własny określony zgodnie z Budżetem Projektu; oraz finansowanie kosztów finansowania	stała usztywniona IRS + marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XL Sp. z o.o.	6 341	EUR	26 792	26 792	27 214	27 214	EURIBOR 3M + marża Banku	2027*	-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
splacone w całości w dniu 19 lipca 2025**												
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XLI Sp. z o.o.	8 647	EUR	36 603	36 603	36 658	36 658	EURIBOR 3M + marża Banku	2027*	-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
splacone w całości w dniu 19 lipca 2025**												

Kredytodawca	Spółka	Kwota wynikająca z umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostająca do spłaty na dzień 30.06.2025 r.	w tym część bieżąca	Kwota pozostająca do spłaty na dzień 31.12.2024 r.	w tym część bieżąca	Odsetki	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa procentowa
European Bank for reconstruction and development	DI Invest Group E Sp. z o.o.	34 690	EUR	147 152	147 152	148 230		0 EURIBOR 3M + marża Banku	2026	-Hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji - Pełnomocnictwo dp Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów - Gwarancja Sponsora (Jednostka Dominująca) w zakresie wsparcia w przypadku przekroczenia budżetu kosztów budowy oraz w przypadku trudności z obsługą finansowania	Finansowanie budowy wskazanych nieruchomości magazynowych wraz z dodatkową pulą do wykorzystania na finansowanie kolejnych projektów magazynowych po spełnieniu określonych warunków umownych	zmienna - EURIBOR + marża
European Bank for reconstruction and development	DI Invest Group E Sp. z o.o.	18 188	EUR	75 862	0	77 717		0 EURIBOR 3M + marża Banku	2027	-Hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji - Pełnomocnictwo dp Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów - Gwarancja Sponsora (Jednostka Dominująca) w zakresie wsparcia w przypadku przekroczenia budżetu kosztów budowy oraz w przypadku trudności z obsługą finansowania	Finansowanie budowy wskazanych nieruchomości magazynowych wraz z dodatkową pulą do wykorzystania na finansowanie kolejnych projektów magazynowych po spełnieniu określonych warunków umownych	zmienna - EURIBOR + marża
BNP Paribas	DL Invest Group XXXVII Sp. z o.o.	10 597	EUR	42 113	1 893	43 375		1 907 stała w oparciu o IRS + marża	2027	-hipoteka umowna -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych -umowa seji 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	8 780	370	8 961		306 stała w oparciu o IRS + marża	2026	-hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji - Pełnomocnictwo dp Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu handlowego w Knurowie. Kredyt budowlany, który będzie konwertowany na kredyt inwestycyjny.	stała usztywniona IRS + marża
Santander Bank	DL Invest Group XXXIII Sp. z o.o.	10 440	EUR	42 248	1 359	43 242		1 369 stała w oparciu o CAP + marża	2028	-hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji - Pełnomocnictwo dp Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu biurowego w Katowicach (DL Tower). Kredyt po ukończeniu projektu będzie skonwertowany na 5-letni kredyt inwestycyjny, wyrażony po konwersji w Euro. Kredytobiorca może skonwertować niespłacone Wykorzystania Budowlane (w tym wszelkie narosłe i niezapłacone odsetki od ich kwoty) w Wykorzystanie Inwestycyjne w Dacie Konwersji.	stała usztywniona IRS + marża
mBank S.A.	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	79 886	PLN	68 300	2 613	70 107		2 632 WIBOR 1M + marża Banku	2031	-hipoteki umowne -wpisane na pierwszym miejscu zastawy rejestrowe oraz ustanowione zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy -pełnomocnictwo do rachunków dla banku do dysponowania środkami na wszystkich rachunkach -bezwarunkowa blokada na rachunkach bankowych kredytobiorcy za wyjątkiem rachunków bieżących, które będą zablokowane warunkowo -cesja na zabezpieczenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tytułu umów ubezpieczenia, najmu, umów o zarządzanie, kontraktu budowlanego, wszelkich umów pożyczek - umowy podporządkowania -umowy poręczenia z każdym ze sponsorów jako poręczycielem -oświadczenie o poddaniu się egzekucji.	Kredyt budowlany, który będzie konwertowany w późniejszym terminie na kredyt inwestycyjny. Kredyt budowlany w PLN, po konwersji przechodzi na EUR. Przeznaczenie na finansowanie Całkowitych Kosztów Projektu i refinansowanie Całkowitych Kosztów Projektu przekraczających Wymagany Wkład Własny określony zgodnie z Budżetem Projektu; oraz finansowanie kosztów finansowania	stała usztywniona IRS + marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XL Sp. z o.o.	6 341	EUR	26 792	26 792	27 214		27 214 EURIBOR 3M + marża Banku	2027*	-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 XLI Sp. z o.o.	8 647	EUR	36 603	36 603	36 658		36 658 EURIBOR 3M + marża Banku	2027*	-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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW OTRZYMANYCH OD PODMIOTÓW NIEPOWIĄZANYCH (W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)												
Kredytodawca	Spółka	Kwota wynikająca z umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostająca do spłaty na dzień 30.06.2025 r.	w tym część bieżąca	Kwota pozostająca do spłaty na dzień 31.12.2024 r.	w tym część bieżąca	Odsetki	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa procentowa
Santander Bank	Psary Invest Sp. z o.o.	55 862	EUR	323 574	13 609	281 165	8 260	stała w oparciu o CAP + marża	2030	-hipoteki umowne - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - pełnomocnictwo o poddaniu się egzekucji - umowy cesji praw - umowa gwarancji - umowa podporządkowania - umowy zastawów - pełnomocnictwa udzielonw przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy	Kredytobiorca przeznaczy wszystkie kwoty uzyskane w ramach Kredytu Budowlanego na cele: -zapłatę odsetek naliczonych od poszczególnych kwot Wykorzystał wypłaconych w ramach Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT, -zapłatę Prowizji Przygotowawczej, Prowizji od Zaangażowania, Prowizji Administracyjnej oraz prowizji należnych zgodnie z Dokumentami Hedgingowymi; -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	uszytniona transakcją CAP + marża
BNP Paribas	DL Invest Group VII Sp. z o.o.	6 233 450	EUR	18 481	2 386	18 380	0	WIBOR 1M + marża Banku	2030	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - upoważnienie dotyczące rachunków bankowych Kredytobiorcy - umowa cesji praw - umowa gwarancyjna - umowa podporządkowania - umowa zastawu - wszelkie pełnomocnictwa udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz wszelkie inne zabezpieczenia udzielone kredytodawcy w związku z jakimkolwiek dokumentem finansowym lub na jego podstawie	Długoterminowy kredyt inwestycyjny, przeznaczony częściowo na refinansowanie kredytu PEKAO S.A. udzielonego na obiekt Galeria Knurow	szytno ustalona na podstawie IRS + marża"
BNP Paribas	DL Invest Group XXIX Sp. z o.o.	26 800 000	PLN	0	0	27 456	27 456	WIBOR 1M + marża Banku	06/2025	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - upoważnienie dotyczące rachunków bankowych Kredytobiorcy - umowa cesji praw - umowa podporządkowania - wszelkie pełnomocnictwa udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz wszelkie inne zabezpieczenia udzielone kredytodawcy w związku z dokumentami finansowymi lub na ich podstawie	Kredyt VAT	zmienna: WIBOR + marża"
BNP Paribas	DL Invest Group LXV Sp. z o.o.	23 200 000	PLN	0	0	22 490	22 490	WIBOR 1M + marża Banku	06/2025	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - upoważnienie dotyczące rachunków bankowych Kredytobiorcy - umowa cesji praw - umowa podporządkowania - wszelkie pełnomocnictwa udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz wszelkie inne zabezpieczenia udzielone kredytodawcy w związku z dokumentami finansowymi lub na ich podstawie	Kredyt VAT	zmienna: WIBOR + marża"
BNP Paribas	DL Invest Group LIX Sp. z o.o.	6 671 612	EUR	29 153	0	28 508	0	stała w oparciu o IRS + marża	2031	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - upoważnienie dotyczące rachunków bankowych Kredytobiorcy - umowa cesji praw - umowa podporządkowania - umowa zastawu - wszelkie pełnomocnictwa udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz wszelkie inne zabezpieczenia udzielone kredytodawcy w związku z dokumentami finansowego	Kredyt budowlany, który zostanie przekształcony w kredyt inwestycyjny w późniejszym terminie. Kredyt inwestycyjny"	szytno ustalona na podstawie IRS + marża"
Invesco (IRE – Europe III FinCo S.à r.l.)	DL Invest Group Sub I S.a.r.l	21 452 793	EUR	97 993	0	91 668	0	stała	2026	- umowa zastawu wraz z wymaganymi w jej ramach pełnomocnictwami. - umowa due diligence. - umowa gwarancyjna. - umowa podporządkowania.	Mezzanine	stała
PFR	DL Invest Group PM S.A.	3 500	PLN	1 750	1 750	1 750	1 750	M/A	2025	N/A	Dotacja finansowa z tarczy PFR	stała
Osoba prywatna	DL Invest Group PM S.A.	7 000	EUR	35 687	35 687	33 994	33 994	stała	2025	- hipoteka umowna	Pożyczka od osoby fizycznej na etapie budowy	stała
spłacone w całości w dniu 18 lipca 2025**												
Razem				1 788 116	705 978	1 824 769	764 565					
	Wycena według zamortyzowanego kosztu (rozliczenie prowizji w czasie)	PLN		-8 433	-5 619	-12 270	-7 869					
Podsumowanie				1 779 683	700 359	1 812 499	756 696					

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 zarówno na poziomie poszczególnych aktywów w spółkach celowych oraz na poziomie skonsolidowanym. Poziom zadłużenia finansowego Grupy ulega zmianie z uwagi bieżące spłaty i obsługę zadłużenia, jak również z uwagi na rozwój Grupy oraz procedowanie nowych inwestycji w oparciu o finansowania zewnętrzne oraz w oparciu o kapitał własny. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Grupa spłaciła 2 pożyczki VAT w kwotach 27.456 tys. zł i 22.490 tys. zł.

Spółki Grupy nie naruszyły żadnego z warunków obowiązujących umów finansowania.

****Po dniu bilansowym, w dniu 10 lipca 2025 roku Spółka Dominująca DL Invest Group PM S.A. wyemitowała niezabezpieczone obligacje o łącznej wartości nominalnej 350.000.000 EUR z 5-letnim terminem zapadalności w dniu 10 lipca 2030 roku notowane na rynku Euro MTF w Luksemburgu („Euroobligacje”). Grupa przeznaczyła środki z emisji Euroobligacji częściowo na pełną spłatę niektórych kredytów i pożyczek zawartych przez spółki Grupy, w tym zabezpieczonych aktywami Grupy. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego spłacono już ok. 738,3 mln zł, w tym większość bieżącej części kredytów i pożyczek przedstawionych w powyższej tabeli.**

W związku z emisją Euroobligacji i spłatą zadłużenia krótkoterminowego po dniu bilansowym, obecna struktura zadłużenia Grupy z tytułu kredytów i pożyczek ma charakter długoterminowy.



ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Emisja	Kwota emisji (w PLN w tyś.)	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30.06.2025	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2024	W tym część krótkoterminowa	Termin wykupu	Stopa procentowa	Zabezpieczenie
WEO F (wykupione w marcu 2024 r.)	15 000	PLN	0	0	0	0	2024	WIBOR + marża	- hipoteka - cesje - przeniesienie praw z nieruchomości polisa ubezpieczeniowa na administratora zabezpieczenia
WEO H	13 870	EUR	13 532	13 532	13 631	13 631	6/2025	EURIBOR 3M + marża	-hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO H	12 000	PLN	12 000	12 000	12 000	12 000	8/2025	WIBOR 3M + marża	-hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO I	10 870	EUR	3 478	0	3 503	0	2026	EURIBOR 3M + marża	-hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO J	8 801	EUR	2 816	0	2 836	0	2026	EURIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - umowa o cesji praw
WEO K	13 021	PLN	13 020	0	13 020	0	2026	WIBOR 3M + marża	-hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO L	10 682	EUR	10 604	0	10 682	0	2027	EURIBOR 3M + marża	-hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO M	10 200	PLN	10 200	54	10 200	0	2027	WIBOR 3M + marża	-hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO N	9 815	EUR	9 744	0	9 815	0	2027	EURIBOR 3M + marża	-hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO O	14 248	EUR	14 145	0	14 248	0	2027	EURIBOR 3M + marża	-hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO P	9 250	PLN	9 250	0	9 250	0	2027	WIBOR 3M + marża	-hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Naliczone odsetki	1 050	PLN	1 050	1 050	1 050	1 050	Odsetki naliczone na dzień bilansowy, płatne w następnym roku		
Wycena według zamortyzowanego kosztu (rozliczenie prowizji w czasie)		PLN	-1 181		-1 579	-6			
			98 657	26 635	98 657	26 675			

Wymienione powyżej serie obligacji zostały wyemitowane przez Spółkę Dominującą DL Invest Group PM S.A. **W lutym 2025 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwały o dopuszczeniu do obrotu siedmiu serii obligacji wyemitowanych przez Spółkę Dominującą 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 pierwszym półroczu zakończonym 30 czerwca 2025 roku nie Grupa nie dokonywała emisji nowych obligacji, jak również nie dokonywała wykupu obligacji.

Jak opisano wyżej po dniu bilansowym 10 lipca 2025 roku, Spółka Dominująca DL Invest Group PM S.A. wyemitowała niezabezpieczone obligacje o łącznej wartości nominalnej 350.000.000 EUR z 5-letnim terminem zapadalności 10 lipca 2030 roku. Grupa przeznaczyła środki z emisji Euroobligacji częściowo na pełny wykup pozostałych istniejących obligacji wyemitowanych przez Spółkę Dominującą (wszystkie przedstawione w tabeli powyżej). Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego (tj. do 29 września 2025 roku) wykupione zostały obligacje o wartości ok. 89,5 mln zł, w tym bieżącą część zadłużenia obligacyjnego przedstawiona w tabeli powyżej, natomiast pozostała część, ok. 9,2 mln zł zostanie wykupiona w dniu 9 października 2025 roku.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody z najmu stanowią znaczną część przychodów Grupy. Relacje z najemcami budowane są na zaufaniu, doświadczeniu i długoterminowej współpracy, wspieranej przez reputację Grupy jako wiarygodnego partnera zapewniającego wysokiej jakości powierzchnie magazynowe i usługi zarządzania dostosowane do oczekiwań najemców. Sukces Grupy wynika z połączenia wysokiej jakości usług, profesjonalnego podejścia do obsługi klienta oraz elastyczności w dostosowywaniu się do zmieniających się wymagań rynku. Dzięki owocnej współpracy z najemcami, Grupa ma możliwość realizowania kolejnych projektów z dotychczasowymi klientami w kolejnych lokalizacjach lub w ramach rozbudowy istniejących obiektów. Silne fundamenty pozwalają Grupie na rozszerzanie portfolio projektów.

Przychody z usług najmu są stabilne i przewidywalne dzięki długoterminowym umowom i powtarzalnym projektom. Stabilność ta nie tylko zapewnia stałe przychody, ale także wspiera strategiczne planowanie Grupy w zakresie dalszego rozwoju i inwestycji. Ponadto pozytywne relacje z najemcami sprzyjają nowym możliwościom biznesowym i podnoszą prestiż Grupy na rynku globalnym.

Grupa priorytetowo traktuje ciągłe doskonalenie oferowanych usług i wysoki poziom obsługi klienta, aby utrzymać te cenne relacje. Do kluczowych najemców Grupy należą takie podmioty jak: DHL, Inpost, Inditex, Rossmann, Pepco, Valeo, Still, Saar Gummi, Hutchinson, Gefco, FM Logistic, Stokrotka, Dr. Max, Biedronka, Asseco, Ista oraz Bank Gospodarstwa Krajowego. Kluczowym elementem dla Grupy w utrzymaniu tych relacji jest ciągłe doskonalenie oferowanych usług i dbałość o wysoki standard obsługi klienta.

Przychody ze sprzedaży Grupy w roku 2025 oraz 2024 dotyczyły sprzedaży krajowej.

Dla usług najmu Grupa stosuje okresy zwolnienia z czynszu na początku umów najmu, zgodne ze standardami rynkowymi. Czas trwania tych okresów zwolnienia z czynszu zależy od długości umowy najmu, zgodnie z praktyką branżową.

Przychody ze sprzedaży za I półrocze 2025	Usługi najmu	Usługi zarządzania nieruchomościami (service charge)	Media	Pozostała sprzedaż	Razem
Parki handlowe	13 951	1 326	3 911	99	19 287
Mixed-use (biura)	23 654	6 027	5 325	1 488	36 495
Logistyka	60 902	18 246	15 458	1 579	96 186
Pozostałe / Holding	0	0	0	668	668
SUMA	98 506	25 600	24 694	3 834	152 635

Przychody ze sprzedaży za 2024 rok	Usługi najmu	Usługi zarządzania nieruchomościami (service charge)	Media	Pozostała sprzedaż	Razem
Parki handlowe	26 793	2 279	9 199	154	38 424
Mixed-use (biura)	46 796	11 260	11 638	1 773	71 467
Logistyka	89 824	21 239	38 158	535	149 755
Pozostałe / Holding	44	0	0	2 490	2 533
SUMA	163 457	34 778	58 994	4 952	262 180

Przychody ze sprzedaży w okresie za I półrocze 2024	Usługi najmu	Usługi zarządzania nieruchomościami (service charge)	Media	Pozostała sprzedaż	Razem
Parki handlowe	13 323	1 075	3 964	16	18 378
Mixed-use (biura)	22 304	5 494	5 626	1 185	34 609
Logistyka	29 338	8 529	13 714	204	51 785
Pozostałe / Holding	0	0	0	1 144	1 144
SUMA	64 965	15 098	23 305	2 548	105 916



PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE			
	Za okres		
Wyszczególnienie	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2024-30.06.2024
Odsetki (w tym IRS zrealizowane)	3 584	15 771	7 158
Przychód z tyt. wyceny instrumentów finansowych (IRS)	371	734	3 329
Aktualizacja wartości inwestycji	0	23 392	0
Różnice kursowe dodatnie i inne	12 431	39 896	10 710
Razem	16 386	15 771	21 197

KOSZTY FINANSOWE			
	Za okres		
Wyszczególnienie	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2024-30.06.2024
Odsetki*	59 345	118 328	52 025
Koszty z tyt. wyceny instrumentów finansowych (IRS)	3 183	9 716	3 621
Prowizje i opłaty	11 649	23 214	11 549
Różnice kursowe ujemne i inne	331	2 025	252
Razem	74 508	153 284	67 447

Główną pozycją kosztów finansowych są koszty odsetkowe oraz prowizje i opłaty (wpływ wyceny zobowiązań finansowych według zamortyzowanego kosztu), które są stabilne okresowo. Zyski lub straty z tytułu różnic kursowych zależą od kursu walutowego w okresie i na koniec okresu, w szczególności od kursu EUR/PLN. Grupa jest naturalnie zabezpieczona przed ryzykiem kursowym z uwagi na posiadanie umów z najemcami i fakturowanie sprzedaży w tej samej walucie, w której finansowane są poszczególne projekty.

Poniżej przedstawiono zestawienie kosztów odsetkowych, które stanowią główny składnik kosztów finansowych.

*Specyfikacja kosztów odsetek	Za okres		
	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2024-30.06.2024
- odsetki od kredytów i pożyczek zrealizowane	43 963	98 325	47 547
- odsetki od kredytów i pożyczek naliczone	10 304	9 821	180
- odsetki od obligacji zrealizowane	4 315	8 288	3 342
- odsetki od obligacji naliczone (netto)	0	577	471
- koszt dot. realizacji IRS	330	422	101
- inne koszty odsetkowe (budżetowe handlowe)	433	894	384
Razem	59 345	118 328	52 025

Koszty odsetek w 2025 roku są kształtują się na zbliżonym poziomie jak w 2024 roku z uwagi na procesowane nowe inwestycje Grupy i związany z tym poziom długu oraz z uwagi na niższe średnie stopy procentowe w pierwszych 6 miesiącach 2025 roku względem 2024 roku. W ostatnim okresie Grupa obserwuje obniżenie poziomu inflacji oraz tendencje na obniżanie stóp procentowych, co pozytywnie wpływa na wyniki finansowe Grupy.



KOMENTARZ NA TEMAT OKOLICZNOŚCI I ZDARZEŃ ISTOTNIE WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JEJ SYTUACJĘ FINANSOWĄ I WYNIKI OSIĄGNIĘTE W I PÓŁROCZU 2025 ROKU

W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa zrealizowała ok. 152,6 mln zł przychodów ze sprzedaży oraz zysk ze sprzedaży w kwocie 77,4 mln zł względem 54,8 mln zł zysku ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2024 roku i względem 143,5 mln zł w całym 2024 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 pieniężnych 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 znaczących projektów.

W trakcie pierwszego półrocza 2025 roku Grupa realizowała zarówno nowe projekty inwestycyjne w zakresie nieruchomości komercyjnych, jak również finalizowała rozpoczęte inwestycje w roku ubiegłym, w szczególności:

- **DL Invest Park Bielsko-Biała III** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Jasienicy koło Bielska-Białej, oddany do użytku w pierwszej połowie 2025 r. w specjalnej strefie przemysłowej niskoemisyjnej, spełniającej najwyższe standardy środowiskowe w zakresie niskiej emisji i niskiego zużycia energii. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi około 12.000 m² i została w całości wynajęta jednemu najemcy na podstawie długoterminowej umowy.
- **DL Invest Park Psary** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Psarach; obiekt ma powierzchnię najmu 168.582 m², z czego główna część została ukończona na przełomie 2023/2024 r. (ok. 123.000 m²), a dodatkowa powierzchnia została oddana do użytku na przełomie 2024/2025 r. (45.000 m²), 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 i DL Invest Park Kielce** - w 2025 r. Grupa rozpoczęła 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 jest funkcjonującą od blisko 20 lat Grupą dewelopersko-inwestycyjną, która operuje w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie całej Polski. Strategia Grupy opiera się na realizacji projektów z podpisanymi przedwstępными umowami najmu na posiadanych i zakupionych gruntach, z pozwoleniami na budowę i zagwarantowanym finansowaniem. Grupa nie realizuje projektów spekulacyjnych. 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 2025 roku o kwotę 99,2 mln zł, co wynika z wypracowanego wyniku finansowego Grupy za ten okres oraz z podwyższenia kapitału Spółki Dominującej.

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 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 Dominująca 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 Grupy jest przeznaczenie środków pozyskanych z emisji euroobligacji na:

- (i) całkowity wykup pozostałych istniejących obligacji wyemitowanych przez Spółkę Dominującą (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, w tym zabezpieczonych aktywami Grupy (do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego ok. 738,3 mln zł zostało już spłacone, w tym większość bieżącej części kredytów i pożyczek prezentowanych w 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 Grupy ma charakter długoterminowy.



W kwietniu 2025 roku nastąpiło podwyższenie kapitału w Spółce Dominującej o kwotę 86 mln zł przez jedynego akcjonariusza (jak opisano w notce dot. kapitału własnego). Ponadto w pierwszej połowie 2025 r. pożyczka od jedynego akcjonariusza Spółki Dominującej została powiększona o ok. 43 mln zł, co znajduje odzwierciedlenie w zrealizowanych nakładach inwestycyjnych Grupy, które wyniosły 133,9 mln zł w pierwszej połowie 2025 r. W zakresie kredytów i pożyczek od podmiotów niepowiązanych, w związku z realizacją nowych projektów w obszarze nieruchomości inwestycyjnych i pozyskaniem nowego finansowania przez spółki Grupy, a także podwyższeniem kapitału w Jednostce Dominującej, a także w związku ze spłatami dokonywanymi zgodnie z harmonogramami w pierwszej połowie 2025 r., łączne saldo kredytów i pożyczek od podmiotów niepowiązanych zmniejszyło się z 1 812,5 mln zł na dzień 31 grudnia 2024 r. do 1 779,7 mln zł na koniec czerwca 2025 r.

Wskaźnik LTV netto utrzymuje się na stabilnym poziomie ok. 47% (obliczonym jako stosunek całkowitego zadłużenia netto do aktywów ogółem pomniejszonych o środki pieniężne) na koniec czerwca 2025 roku.

Na prezentowane wyniki finansowe za pierwsze półrocze 2025 roku nie ma wpływu wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości jest aktualizowana co najmniej raz w roku na podstawie operatów szacunkowych sporządzanych przez niezależnych i renomowanych rzeczoznawców oraz weryfikowanych w ramach badania sprawozdania finansowego przeprowadzanego na koniec roku obrotowego przez zewnętrznego audytora Grupy. W ciągu roku przeprowadzana jest analiza potwierdzająca aktualność ostatniej wyceny. Analiza ta została przeprowadzona dla okresu 6 miesięcy zakończonego 30 czerwca 2025 roku.

W ocenie Zarządu, rezultaty osiągnięte przez Grupę w pierwszej połowie 2025 roku odzwierciedlają zarówno efektywność prowadzonej działalności operacyjnej, jak i trwałe fundamenty umożliwiające dalszy, stabilny wzrost przychodów oraz wyników finansowych w nadchodzących okresach.



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, 29 września 2025 roku

Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu

Tomasz Brodzki – Wiceprezes Zarządu

*Marek Podchul – Dyrektor Finansowy odpowiedzialny za
sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*

