



**DL FUND
PROPOZYCJA KAPITAŁOWA**

Every investment is a new challenge...

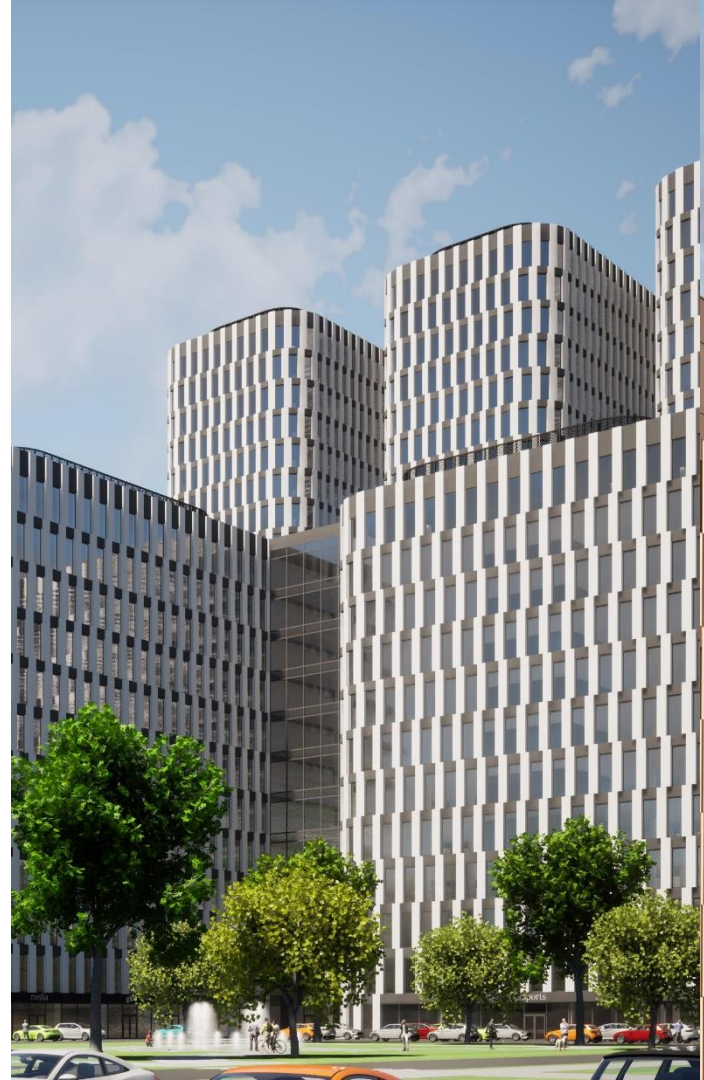
Wizja i cel

WIZJA

Utworzenie funduszu zgodnie z formułą REIT i prawem luksemburskim, w celu zapewnienia długoterminowego i deklarowanego zwrotu dla interesariuszy

CEL

przeprowadzenie pierwszego etapu emisji o łącznej wartości 100 mln euro plus na nabycie dochodowych nieruchomości i finansowanie terminowe



Strategia

STRATEGIA

Strategia funduszu DL zakłada nabywanie i zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi generującymi stabilny NOI w perspektywie co najmniej 10-15 lat.

- Nabywanie nieruchomości, która generuje stabilny dochód lub ma potencjał do generowania takiego dochodu.
- Nabywanie nieruchomości w kluczowych lokalizacjach z potencjałem do wzrostu wartości
- Finansowanie w przyszłości
- Leasing zwrotny nieruchomości z silnymi graczami rynkowymi

Formuła **wartości dodanej** wykorzystująca potencjał rekomercjalizacji, optymalizacji kosztów zarządzania aktywami i ekspansji nieruchomości



Główne elementy synergii

DLACZEGO DL INVEST GROUP POWINNA BYĆ NASZYM PARTNEREM?

01

doświadczony deweloper i inwestor z ponad 15-letnim doświadczeniem na stale zmieniającym się rynku.

02

gwarancja inwestycji w wysokiej klasy aktywa

03

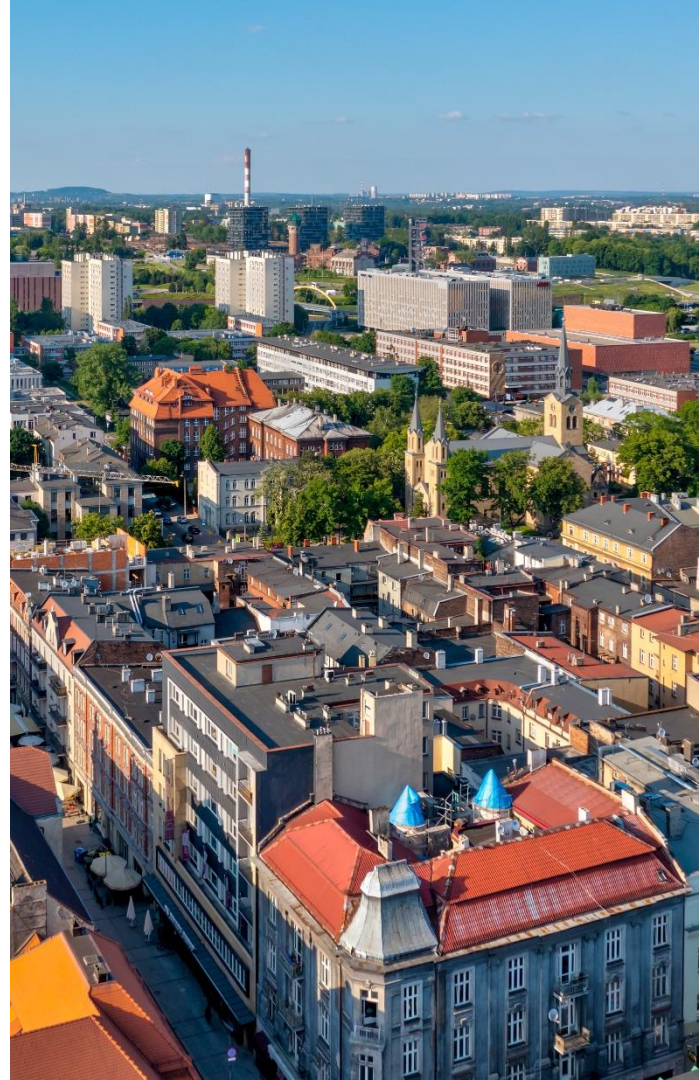
dywersyfikacja sektorowa i geograficzna - obiekty magazynowe, kompleksy biurowe, parki handlowe - w całej Polsce

04

silna, wewnętrzna struktura, która reaguje na każdy etap cyklu życia obiektu

05

doświadczona i stabilna kadra kierownicza



Przegląd rynku

DLACZEGO POLSKA JEST ATRAKCYJNYM MIEJSCEM DO INWESTOWANIA

Polska: specyficzne warunki rynkowe stwarzają możliwości dla graczy na rynku nieruchomości.

Polski rynek wciąż na wysokim poziomie:

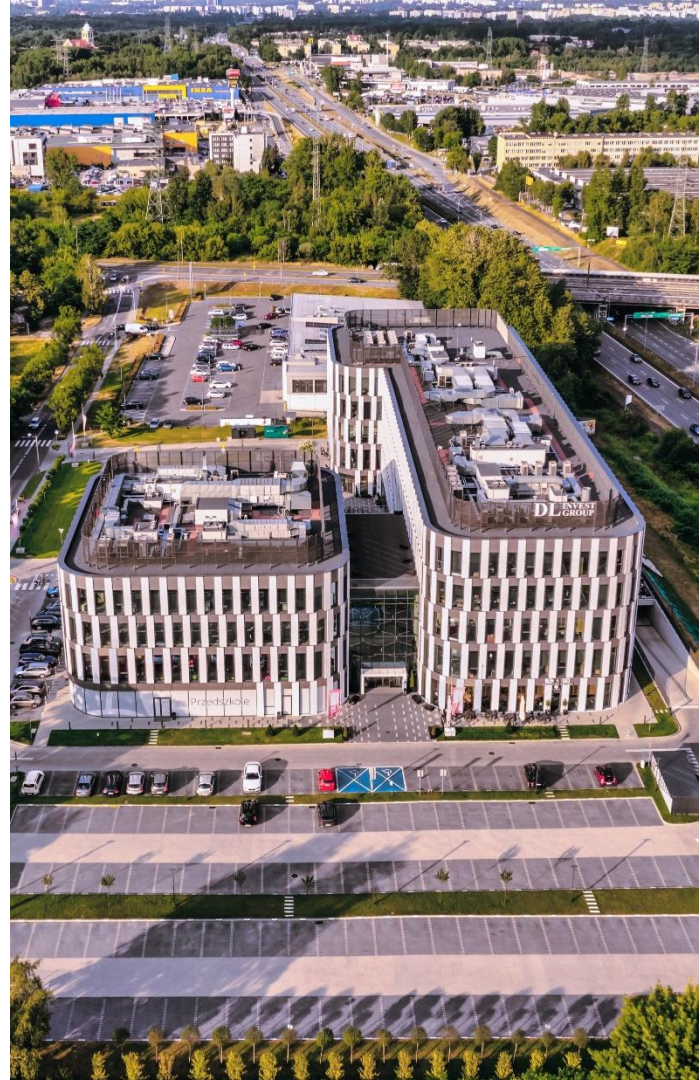
- W regionie CEE-6 Polska utrzymała pozycję lidera z 54% udziałem w rynku, a za nią uplasowały się Czechy (15%), Rumunia (11%) i Słowacja (11%)
- Główne klasy aktywów: biurowe, handlowe i przemysłowo-logistyczne o łącznym wolumenie 5,5 mld euro utrzymały poziom inwestycji z poprzedniego roku, wskazując na wysoką płynność, atrakcyjność i silne zaufanie zagranicznych inwestorów globalnych.

Polska, ze swoimi dobrymi wynikami inwestycyjnymi i perspektywami makroekonomicznymi, pozostanie ważną europejską lokalizacją inwestycyjną i bramą do Europy Środkowo-Wschodniej.

Rynek biurowy na fali wznoszącej:

- Popyt na biura w 2022 r. wzrósł o 17% rok do roku, a wolumen odnotowany w I kwartale 2023 r. stanowi 1/3 wszystkich transakcji z ubiegłego roku.
- Katowice odnotowały największy wzrost podaży wśród rynków regionalnych. W 2022 roku ukończono dziesięć nowych projektów biurowych o łącznej powierzchni 127 300 mkw.

Źródło: Colliers 1Q 2023



Przegląd rynku

DLACZEGO POLSKA JEST ATRAKCYJNYM MIEJSCEM DO INWESTOWANIA

Polska: specyficzne warunki rynkowe stwarzają możliwości dla graczy na rynku nieruchomości.

Stabilny wzrost na rynku magazynowym:

- Zainteresowanie powierzchniami przemysłowymi i logistycznymi nie słabnie.
W I kw. 2023 r. popyt brutto wyniósł 1,2 mln mkw.
- Wskaźnik pustostanów jest nadal na stosunkowo niskim poziomie
- 5,25% / 5,75% najlepsze stopy zwrotu - rynki regionalne

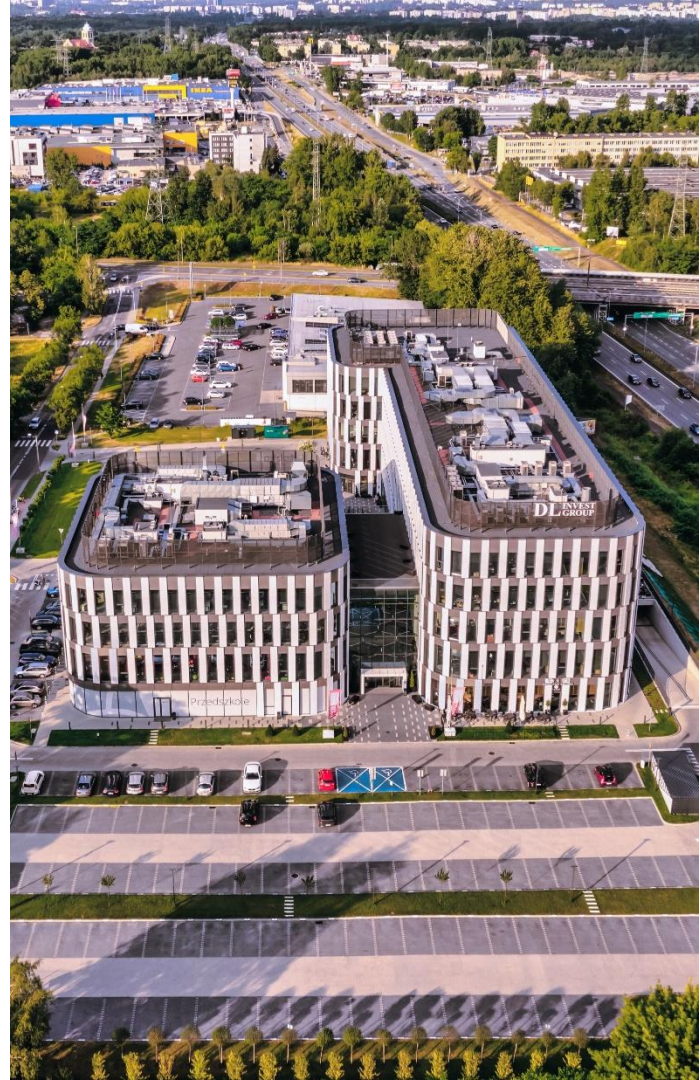
Zasoby na rynku magazynowym osiągnęły około 29,6 mln mkw. Od początku 2023 r. do użytku oddano 1,9 mln mkw. powierzchni, co stanowi najwyższą wartość nowej podaży zarejestrowaną w historii rynku.

Centra handlowe budzą się ze snu

- W 2022 r. na polskim rynku inwestycyjnym odnotowano 43 transakcje handlowe, z czego 65% dotyczyło parków handlowych i obiektów typu convenience.
- 1,5 mld euro inwestycji w handel detaliczny w 2022 r.

Spośród 11 transakcji dotyczących obiektów handlowych w drugim kwartale 2022 r., 7 z nich dotyczyło małych centrów typu convenience o powierzchni GLA do 3 500 mkw.

Źródło: Cooliers / Avison Young 1Q 2023



Stabilna kadra kierownicza

Aby zagwarantować naszym najemcom **najniższe koszty zarządzania i utrzymania nieruchomości**, cały proces zarządzania oparty jest na **wewnętrznej strukturze DL Invest Group, bez kosztów pośrednich** i marż zewnętrznych firm zarządzających aktywnymi. Zarządzanie **oparte na wewnętrznej strukturze pracowniczej** ma na celu nie tylko wyeliminowanie **marż pośrednich**, ale w szczególności **zagwarantowanie najwyższej jakości i bezpośredniej komunikacji z najemcami**.

ZARZĄD



Dominik Leszczyński - CEO, Założyciel

Założyciel DL Invest Group odpowiedzialny za strategię, zarządzanie i nadzór nad poszczególnymi procesami Grupy. Działalność deweloperską prowadzi od 2004 roku, w 2006 roku założył fundusz nieruchomościowy pod nazwą DL Invest Group. Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego.



Wirginia Leszczyńska - COO, współzałożycielka

Jako siostra Dominika Leszczyńskiego, od ponad 10 lat zajmuje kierownicze stanowiska w DL Invest Group. Jako Licencjonowany Zarządcza Nieruchomości (nr licencji 26401) specjalizuje się w komercjalizacji nieruchomości logistycznych. Absolwentka Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach.



Tomasz Brodzki - CPO, Wiceprezes Zarządu ds. projektów inwestycyjnych

Przez wiele lat związany z DL Invest Gro-up, zajmując stanowiska kierownicze. Odpowiedzialny za prawidłowy przebieg procesów budowlanych. Mgr inż. budownictwa i ekonomii, posiada ponad 20-letnie doświadczenie w branży budowlanej, m.in. w projektach Lidl i Metro Group.



Aneta Kulik - Prokurent Zarządu

Absolwentka Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, studiowała również w ESDES Business School w Lyonie we Francji. Posiada wieloletnie doświadczenie w pełnieniu funkcji zarządczych w sektorze finansowym. Od ponad 5 lat związana z DL Invest Group, skupia się przede wszystkim na komercjalizacji jej obiektów.

PERSONEL FINANSOWY



Jakub Machul - Kierownik ds. konsolidacji i finansów

Absolwent Uniwersytetu UE w Katowicach. Ponad 13 lat doświadczenia w Audycie (BIG 4 jako Manager) w: spółkach GPW, konsolidacji, MSSF. Ekspert w zakresie finansów i księgowości, odpowiedzialny za finansowanie i konsolidację. Nadzór nad działem finansowo-księgowym. Jakub finalizuje proces uzyskiwania uprawnień biegłego rewidenta (zdany egzamin 10/10).



Sebastian Lech - Dyrektor Operacyjny ds. Kontraktowania i Inwestycji

14 lat doświadczenia w korporacji STRABAG na stanowisku Dyrektora Finansowego. Absolwent prawa na Uniwersytecie im. A. Mickiewicza w Poznaniu, uzyskał tytuł LL.M. Master of German and Polish Law na Uniwersytecie Europejskim Viadrina we Frankfurcie nad Odrą, w DL Invest Group odpowiedzialny za kontraktację i przygotowanie nowych inwestycji.



Dorota Tokar Zastępa dyrektora finansowego ds. skarbu

Absolwentka Śląskiej Wyższej Szkoły Zarządzania, z ponad 17-letnim doświadczeniem, które zdobywała m.in. w węgierskim inwestorze TriGranit Development Corporation. Z DL Invest Group związana od 7 lat, obecnie zajmuje stanowisko Zastępcy Dyrektora Finansowego odpowiedzialnego za obszar Treasury.

Platforma zarządzania aktywami DL



STRUKTURA

Typowa, regulowana struktura funduszu (**RAIF**) zapewniająca maksymalne bezpieczeństwo inwestorom i profesjonalne zarządzanie inwestycjami.



HARMONOGRAM

Długoterminowy horyzont inwestycyjny. Co najmniej 15 lat.



ETAPY

Dwa główne etapy działalności operacyjnej:

- nabycie portfela aktywów DL Invest Group - **200-300 mln EUR**
zobowiązanie DL Invest Group do przeznaczenia pozyskanych środków na nowe projekty
- nabywanie dochodowych aktywów z rynku (magazyny, biura, parki handlowe).



ZOBOWIĄZANIA

DL Invest Group PM S.A. będzie odpowiedzialna za przygotowanie nowych projektów w ramach fazy deweloperskiej, akwizycję i stabilizację projektów.



Platforma zarządzania aktywami DL



NADZÓR I DEPOZYTARIUSZ

Ze względu na utrzymywanie wysokich standardów audytu w DL Invest Group (**KPMG** w poprzednich latach, obecnie **PwC**) dążymy do jednego z renomowanych audytorów i **Societe Generale** jako Depozytariusza.



PROFIL INWESTORA

Poszukujemy międzynarodowych, stabilnych inwestorów, którzy chcą zostać długoterminowymi partnerami DL Invest Group.



BILET

Założenie wejścia kapitału początkowego dla potencjalnych inwestorów na poziomie **10 mln EUR** na inwestycję



WARUNKI

Wszystkie inne warunki zostaną uzgodnione z każdym inwestorem oddzielnie i w zależności od okresu inwestycji i zaangażowania finansowego.



Struktura emisji

€100m

Nabycie istniejących dochodowych aktywów od DL Invest Group

Krok I - Część I

200-300 mln euro

Nabycie istniejących dochodowych aktywów od DL Invest Group o łącznej wartości 200-300 mln euro

Krok I - Część II

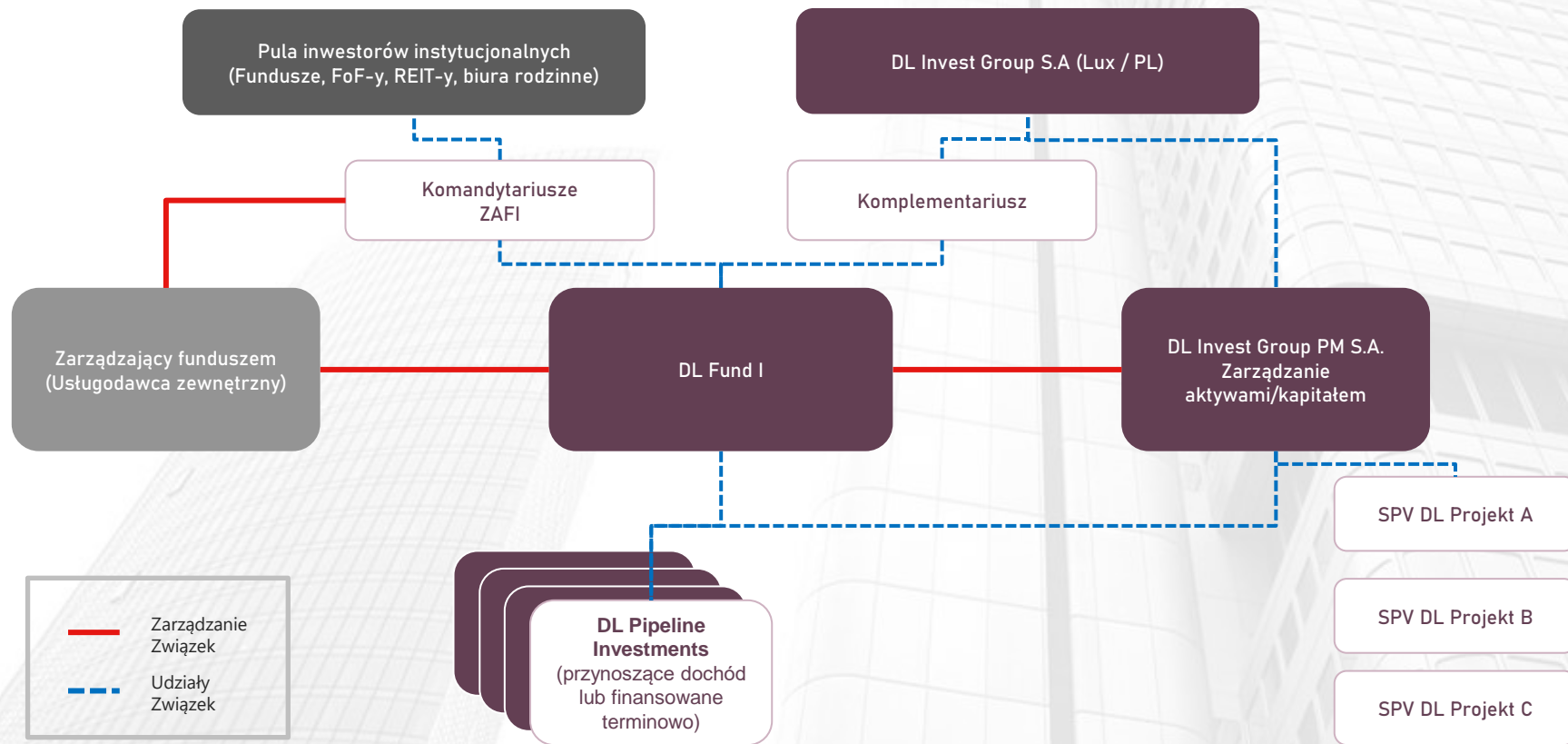
> €300m

Nabycie istniejących aktywów z potencjałem wartości dodanej z polskiego rynku nieruchomości.

- **9% odchylenia wydajności**
- **20 mln €** + każdy cel
- segment sektorowy (biura, magazyny, handel detaliczny)

Krok II

Platforma zarządzania aktywami DL



**Dziękujemy za
uwagę**

