



PREZENTACJA
DLA



**European
Investment
Bank**

Every investment is a new challenge...



Szanowni Państwo,

Przedstawiam prezentację w zakresie współfinansowania projektów, o znaczeniu ponad regionalnym, w ramach których rewitalizujemy i zmieniamy obszary historyczne oraz poprodukcyjne poprzez transformacje regionu, tworząc nową tkankę miejską z silnym elementem społecznym w obrębie wielofunkcyjnych kompleksów.

DL Invest Group jako doświadczony partner we współpracy, w tym z organizacjami rządowymi, posiada rozbudowaną strukturę organizacyjną oraz finansową, którą tworzą między innymi Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju oraz Macquarier, które od lat finansują rozwój DL Invest Group, co stanowi gwarancję jakości i stabilności grupy pod kątem realizacji projektów.

Zgodnie z modelem biznesowym opisanym w prezentacji, DL Invest Group tworzy długoterminową wartość projektów aktywnie nimi zarządzając w całym okresie ich użytkowania, posiadając portfel aktywów, o wartości przekraczającej 2.8 miliarda. W odpowiedzi na oczekiwania rynku oraz lokalnej społeczności DL Invest Group budując wielofunkcyjne obiekty stosuje najwyższe standardy zgodnie z zasadami ESG i zrównoważonego budownictwa, w harmonii ze środowiskiem naturalnym.

W związku z powyższym zapraszamy do współfinansowania dalszego rozwoju DL Invest Group w zakresie:

- a) realizacji kolejnych przygotowanych wielofunkcyjnych projektów, w ramach rewitalizowanych obszarów miejskich, zgodnie z wymogami między innymi certyfikacji BREEAM, tworząc nową tkankę miejską z aspektem społecznym, w tym finansowanie projektów w ramach np. programu Sprawiedliwej Transformacji czy też połączonych z rozwojem transportu intermodalnego - lista przykładowych procedowanych projektów została przedstawiona w prezentacji.
- b) udzielenia finansowania holdingowego lub portfelowego na tzw. „bilans” DL Invest Group o wartości 100 m EUR, celem współfinansowania equity do rozwoju projektów w ramach rewitalizacji obszarów miejskich w regionach podlegających transformacji gospodarczej.
- c) finansowania realizacji odnawialnych źródeł energii w tym PV w przedmiocie posiadanych i realizowanych obiektów w ramach strategii DL Energy.





Jesteśmy przekonani, że z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym jesteśmy w stanie, na wzór EBRD oraz Maquarier, stworzyć silną i długoterminową relację realizując projekty o wysokiej wartości społecznej w ramach transformacji regionów oraz obszarów miejskich, tworząc nową tkankę miejską w oparciu o:

- a. szerokie kompetencje i doświadczenie w rewitalizacji terenów po przemysłowych oraz obiektów zabytkowych (historycznych).
- b. model biznesowy gdzie wszystkie realizowane projekty pozostają własnością DL Invest Group, szczególną uwagę zwracamy na jakość aspektu społecznego oraz historycznego podczas realizacji inwestycji.
- c. jeden z głównych celów podczas rewitalizacji obszarów post przemysłowych, którym jest szeroko pojęty aspekt wdrażania rozwiązań proekologicznych, niwelujących skutki zdegradowania ekologicznego terenów w ramach tychże projektów. Przykładowo rewitalizacja terenów po przemysłowych takich jak Huta Kościuszko w Chorzowie, Huta w Gliwicach czy Huta Cynku w Katowicach, które niegdyś były jednymi z największych zakładów metalurgicznych w Europie Środkowo Wschodniej jest wyzwaniem na skalę środkowoeuropejską pod kątem transformacji regionu i rewitalizacji tkanki miejskiej.
- d. poziom gigantycznego oddziaływania na środowisko naturalne wyżej wymienionych zakładów, poprzez emisję toksycznych zanieczyszczeń nie ograniczał się wyłącznie do danej lokalizacji, ale miał i ma wpływ na życie i zdrowie dziesiątków milionów ludzi.

Obecnie **DL Invest Group** przekształcając oraz rewitalizując zdegradowane tereny, w nową tkankę miejską, stwarza podstawy do transformacji i zmiany oblicza regionu.

Zachęcamy do zapoznania się z prezentacją celem otworzenia dyskusji na temat wspólnej współpracy.

Dominik Leszczyński
CEO





DL Invest Group jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się deweloperów i inwestorów w Polsce.

Model biznesowy Grupy zakłada pełną realizację procesu inwestycyjnego w oparciu o wewnętrzną strukturę grupy, a następnie aktywne zarządzanie projektami jako długoterminowy właściciel.

Potwierdzeniem wieloletniego doświadczenia i kompetencji jest zdywersyfikowany portfel nieruchomości, który utrzymuje niemalże pełen poziom najmu. **Jest to możliwe dzięki utrzymaniu nieruchomości w najwyższej jakości, elastycznemu reagowaniu na potrzeby najemców oraz dostarczaniu najwyższej jakości usługi, w oparciu o unikatowy model zarządzania.**

MAGAZYNY



OBIEKTY MAGAZYNOWE

Wielkopowierzchniowe parki magazynowe o pow. najmu 100.000 - 300.000 mkw. z funkcją magazynowo - produkcyjną oraz projekty szyte na miarę (BTS), tworzone na podstawie indywidualnie rozpoznanych potrzeb najemców, w tym obiekty miejskie w formie SBU.

BIURA



KOMPLEKSY BIUROWE

Powstające w odpowiedzi na zapotrzebowanie rynku centrów usług, w formie kompleksów typu mixed-use łączących funkcję biurową, usługową oraz handlową. Ich celem jest zaspokojenie wszelkich codziennych potrzeb użytkowników.

ZAKUPY



PARKI HANDLOWE

Obiekty o powierzchni najmu 3.000 - 6.000 mkw. stanowiące alternatywę dla wielkopowierzchniowych galerii handlowych oraz rozwoju e-commerce, których celem jest zaspokajanie codziennych potrzeb konsumenckich w oparciu o silne marki dyskontowe.

STRATEGIA GRUPY - Nie realizujemy inwestycji spekulacyjnych, a jedynie projekty typu pre-lease w ramach posiadanego i nabywanego banku gruntów, z pozwoleniami na budowę i gwarantowanym finansowaniem.

Wartości przedstawione w PLN zostały przeliczone w niniejszej Prezentacji Inwestorskiej na EUR przy średnim kursie 4,5 PLN/EUR

AKTYWA

547m €

Aktywa Grupy na IQ 2023 roku (2,46 mld zł)

[LINK: PORTFOLIO](#)

AKTYWA 2024-2027

1,500bn €

Aktywa Grupy na lata 2024-2027 w oparciu o bank ziemi

[LINK: PIPLINE](#)

POZIOM WYNAJMU

97%

Utrzymany poziom czyszu portfela nieruchomości jako potwierdzenie jakości

SPECJALISTÓW

180

w ramach struktur wewnętrznych Grupy jako gwarancja elastycznego podejścia

ISTNIEJĄCE GLA

LOGISTYKA 70%	BIURA 20%
	HANDEL 10%

POLITYKA DL GREEN

Certyfikacja BREEAM wszystkich inwestycji, przyjęcie korporacyjnej polityki ESG, niezależna certyfikacja zgodności z polityką ESG przez SPO





MODEL BIZNESOWY DL INVEST GROUP JAKO PODSTAWA DŁUGOTERMINOWEJ WSPÓŁRACY

DL INVEST
GROUP

PONAD

15
lat

Siłą DL Invest Group, a zarazem wartością i gwarancją dla Najemcy jest realizowany z sukcesami, od ponad 15 lat, unikatowy model biznesowy, łączący wspólny interes Najemcy oraz DL Invest Group, który jako wynajmujący, a zarazem deweloper, oraz docelowy długoterminowy właściciel nieruchomości, w oparciu o wewnętrzne struktury, aktywnie zarządza projektem, celem wypracowywania dodatkowej wartości dla Najemcy, tym samym działając w interesie własnym, poprzez zaspokojenie wszelkich potrzeb Najemcy dąży do maksymalnie długiego użytkowania obiektu w najwyższym standardzie.

Konkurencyjne modele biznesowe opierają się na zasadzie „wybuduj i sprzedaj”, co sprowadza Najemcę do elementu produktu inwestycyjnego, który wraz z projektem sprzedawany jest, często jeszcze w trakcie budowy, co nie daje dla Najemcy żadnej wartości ani gwarancji w zakresie użytkowania obiektu. Taki model biznesowy, nie tylko, nie może zagwarantować jakości oraz działań w interesie Najemcy, ale co więcej, sprawia, że w interesie dewelopera jest, aby Najemca po sprzedaży był niezadowolony z danego projektu, nie przedłużał umowy, a tym samym relokował się do nowego obiektu, wychodząc na rynek z nowym zapotrzebowaniem, ponosząc dodatkowe koszty oraz ryzyko utraty pracowników w związku z relokacją.

MODEL BIZNESOWY DL INVEST GROUP TO GWARANCJA:



NAJWYŻSZEJ JAKOŚCI OBIEKTU

W naszym interesie jest, aby obiekt został zrealizowany w najwyższej jakości, jako że będzie użytkowany przez nas jako właściciele, w ramach wynajmu przez okres ponad 20 lat. Między innymi w celu eliminowania dodatkowych kosztów, w trakcie użytkowania obiektu oraz problemów, jakie mogą pojawiać się po stronie Najemcy, w związku z usterkami i przerwami w prowadzeniu działalności, szczególną uwagę zwracamy na jakość realizacji oraz zarządzania obiektem.



ELASTYCZNEGO PODEJŚCIA DO OCZEKIWAŃ NAJEMCÓW

Dzięki któremu dążymy do przedłużenia oraz odnowienia umowy, co jest nadrzędnym celem, a tym samym gwarancją dla Najemcy co do jakości obsługi. Potwierdzeniem powyższego są zrealizowane obiekty o łącznej wartości ponad 2,3 mld zł z 96% poziomem wynajmu.



PEŁNEJ ODPOWIEDZIALNOŚCI

Jaką ponosimy jako właściciel za oddziaływanie projektu, w tym np. konflikty społeczne czy problemy komunikacyjne ściągając tego typu problemu z Najemcy.

To właśnie model biznesowy **DL Invest Group** jest gwarancją jakości opartej o długoterminową relację z najemcą, w związku z kilkudziesięcioletnią amortyzacją projektu, co wymaga od nas nieustanego podnoszenia wartości projektu oraz utrzymywania długoterminowych relacji, spełniając oczekiwania Najemcy, w zakresie zmieniających się wymagań co do zmiany np. aranżacji czy też powiększenia lub pomniejszenia powierzchni. Tylko ten model biznesowy stanowi dla Państwa gwarancję jakości użytkowania powierzchni w całym okresie najmu.

Cały proces zarządzania nieruchomościami i obiektami będącymi przedmiotem najmu oparty jest na wewnętrznej strukturze DL Invest Group, co pozwala na wyeliminowanie kosztów pośrednich i marż dla firm zewnętrznych zarządzających aktywami. Korzyścią dla Najemców jest więc przede wszystkim zapewnienie najniższych kosztów zarządzania nieruchomościami i ich utrzymania, a wartością dodatkową jest zagwarantowanie najwyższej jakości obsługi i bezpośredniej komunikacji z osobami odpowiedzialnymi za relacje z Najemcami w ramach wewnętrznej struktury organizacyjnej DL Invest Group.



SILNA STRUKTURA FINANSOWA JAKO PODSTAWA WSPÓŁPRACY

DL INVEST GROUP

Kluczowe banki finansujące rozwój grupy - ponad 15-letnia współpraca- jako gwarancja realizacji projektów InPost



2022



Międzynarodowe długoterminowe finansowanie senioralne
Finansowanie projektów ekologicznych

W 2022 roku Macquarie Capital Principal Finance przekazał DL Invest Group 123,4 mln euro w ramach finansowania senior secured. Długoterminowe finansowanie inwestycji w całości finansowane z bilansu Macquarie. W 2023 r. przyznano dodatkową kwotę 20 mln euro.



2021



Międzynarodowe długoterminowe finansowanie budowy
Finansowanie projektów ekologicznych

Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) wspiera rozwój zielonych nieruchomości finansowaniem w wysokości 72 mln euro dla DL Invest Group na realizację 6 projektów. W 2023 r. grupa pozyskała dodatkową kwotę 34,7 mln euro na sfinansowanie 3 nowych projektów



SPO, ESG & FRAMEWORK – DL GREEN



JAKO POTWIERDZENIE NASZEGO EKOLOGICZNEGO PODEJŚCIA

Jesteśmy w trakcie aktualizacji raportów ESG i Green Framework we współpracy z Sustainalytics. Nasze standardy są stale monitorowane i aktualizowane w celu utrzymania najwyższych standardów polityki zrównoważonego rozwój.

Wszystkie projekty w portfolio posiadają certyfikat BREEAM



Second-Party Opinion
DL Invest Group Green Finance Framework



Evaluation Summary

Sustainalytics is of the opinion that the DL Invest Group Green Finance Framework is credible and impactful and aligns with the four core components of the Green Bond Principles 2021 and the Green Loan Principles 2021. This assessment is based on the following:

- USE OF PROCEEDS** The eligible categories for the use of proceeds Green Buildings, Renewable Energy, Energy Efficiency, Sustainable Water and Wastewater Management, Clean Transportation, are aligned with those recognized by the Green Bond Principles and the Green Loan Principles. Sustainalytics considers that investments in the eligible categories will lead to positive environmental impacts and advance the UN Sustainable Development Goals, specifically SDG6, 7, 9 and 11.
- PROJECT EVALUATION / SELECTION** DL Invest Group's internal process in evaluating and selecting projects is assessed by a dedicated Sustainability Committee to ensure alignment with the Framework and provide final approval for projects. The Committee consists of representatives from various departments, including Finance, Operation, Leasing and the Administration and Billing, and the Environmental Protection areas. DL Invest has implemented adequate measures and is well positioned to manage and mitigate environmental and social risks commonly associated with the eligible categories. Sustainalytics considers these processes to be in line with market practice.
- MANAGEMENT OF PROCEEDS** DL Invest Group's processes for management of proceeds and allocation to the eligible projects are overseen by the Chief Financial Officer under supervision of the President of the Management Board and Supervisory Board. DL Invest intends to fully allocate proceeds within 24 months. Unallocated proceeds will be managed in accordance with DL Invest's liquidity

Evaluation date	March 31, 2022
Issuer Location	Warsaw, Poland

Report Sections

Introduction	2
Sustainalytics' Opinion	3
Appendices	9

For inquiries, contact the Sustainable Finance Solutions project team:

- John-Paul Iamonaco (Toronto)**
Project Manager
john-paul.iamonaco@sustainalytics.com
(+1) 416 861 0403
- Anchal Verma (Toronto)**
Project Support
- Nazli Selin Ozbilgin (Amsterdam)**
Project Support
- Yun Chun Liu (Amsterdam)**
Project Support
- Andrew Johnson (Paris)**
Client Relations
susfinance.emsa@sustainalytics.com



RAPORT ESG DL Invest Group

W DL Invest Group wierzymy, że nasza działalność powinna przynosić szeroko pojęte korzyści wszystkim interesariuszom, a także społecznościom lokalnym i środowisku naturalnemu.

Stworzony przez nas raport ma na celu dostarczenie inwestorom kompleksowej informacji i dogłębnej analizy naszej działalności w oparciu o 3 parametry: środowisko naturalne, odpowiedzialność społeczna, ład korporacyjnyjny.



GREEN FRAMEWORK Green Financing Principles DL Invest Group

Niniejsze zasady są zgodne z zasadami International Capital Markets Association Principles for Green Bonds 2021 oraz Credit Markets Association Principles for Green Loans 20212.

Celem DL Invest Group jest pełna zgodność z najlepszymi praktykami rynkowymi oraz przejrzyste informowanie o: wykorzystaniu wpływów, procesie oceny i wyboru projektów, zarządzaniu oddziaływaniem, raportowaniu, weryfikacji zewnętrznej.



PRZYKŁADOWE PROJEKTY DO WSPÓŁFINANSOWANIA PRZEZ



**European
Investment
Bank**



DL INVEST PARK CHORZÓW

Chorzów Metalowców

Huta Kościuszko w Chorzowie znana dawniej jako Huta Królewska - jeden z największych zakładów metalurgicznych w Polsce. Ulokowana w samym centrum miasta Chorzowa przez blisko 200 lat stanowiła śmiertelne zagrożenie dla mieszkańców miasta oraz regionu w zakresie emisji pyłów jak również skażenia gruntów oraz wód gruntowych. Rewitalizacja tych terenów jest kluczowa w skali całego regionu województwa śląskiego zamieszkanego przez ponad 4,5 mln mieszkańców.

Dodatkowym atutem tej inwestycji jest kwestia uruchomienia intermodalnego transportu. Skala degradacji tych terenów powoduje, że proces rewitalizacji tej lokalizacji jest jednym z największych wyzwań ekologicznych w regionie. W związku z powyższym projekt realizowany przez DL Invest Group ma wymiar ponadregionalny.

Założeniem jest stworzenie nowoczesnego wielofunkcyjnego kompleksu usługowo- biurowego z funkcją logistyki miejskiej w połączeniu z funkcją transportu intermodalnego

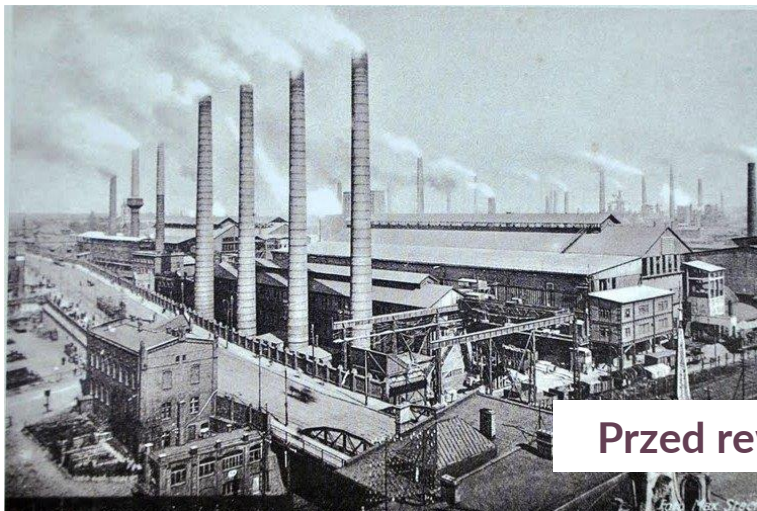
LINK DO LOKALIZACJI: [DL Invest Park CHORZÓW](#)

41 700 m²

POWIERZCHNIA NAJMU

40 000 000 €

WARTOŚĆ BUDŻETU



Przed rewitalizacją



Po rewitalizacji



DL PRIME

Huta Gliwice

W II poł XIX w. na terenie Gliwic w bezpośrednim sąsiedztwie dworca głównego znajduje się kolejny obiekt post przemysłowy, który od połowy XIX w. był jednym z największych zakładów metalurgicznych w tej części Europy. Huta w Gliwicach dawniej znana pod nazwą imienia 1 maja miała fundamentalny wpływ na zdrowie i życie mieszkańców miasta poprzez swoją wysoką emisyjność zanieczyszczeń. Projekt realizowany już przez DL Invest Group zmienia oblicze całej dzielnicy miasta Gliwice, a bezpośrednie sąsiedztwo dworca kolejowego oraz nowo wybudowanego autobusowego centrum przesiadkowego powoduje, że społeczność miasta i regionu odzyskała dużą część miasta, która w chwili obecnej ma proekologiczny i prospołeczny wymiar. Projekt ten również zmienia strukturę społeczną tych regionów, jako że zakład przemysłu ciężkiego zostaje przekształcony w nowoczesny ośrodek biurowo handlowy tętniący życiem.

Założeniem jest stworzenie nowoczesnego wielofunkcyjnego kompleksu usługowo- biurowego

LINK DO LOKALIZACJI: [DL PRIME](#)

110 000.00 m²

POWIERZCHNIA NAJMU

244 000 000 €

WARTOŚĆ BUDŻETU



Przed rewitalizacją



Po rewitalizacji



DL INVEST PARK KATOWICE MURCKOWSKA

Huta Cynku Katowice

Od połowy XIX w. w Katowicach przy ul. Murckowskiej ulokowana była huta cynku, jej wysoka emisyjność zanieczyszczeń jak i fakt przetwórstwa metalurgicznego i niebezpiecznego pierwiastka jakim jest cynk powodowała wysoką śmiertelność i choroby społeczności miasta i regionu, a w szczególności dzieci. Rewitalizacja tych terenów dokonywana przez DL Invest Group stanowi również, jedno z kluczowych proekologicznych inwestycji w mieście oraz regionie. Skala zanieczyszczeń gruntów powodowała, że jest to jeden z największych projektów w Polsce niwelujących degradację środowiska naturalnego oraz ratującego zdrowie mieszkańców.

Założeniem jest stworzenie nowoczesnego wielofunkcyjnego kompleksu usługowo- biurowego z funkcją logistyki miejskiej

LINK DO LOKALIZACJI: [DL Invest Park KATOWICE](#)

34 000 m²

POWIERZCHNIA NAJMU

60 000 000 €

WARTOŚĆ BUDŻETU



Przed rewitalizacją



Po rewitalizacji



DL INVEST PARK DL NADODRZE

DL INVEST Group jest również firmą, która nie jest obojętna na aspekty społeczne i historyczne podczas realizacji poważnych inwestycji w tego typu obiekty. Zawsze podchodzimy z najwyższą starannością do zbadania i przywrócenia świadomości opinii publicznej całego wymiaru historycznego obiektu.

Jak wiadomo z terenu **DWORCA NADODRZE** we Wrocławiu wywożono do obozów koncentracyjnych w okresie III Rzeszy tysiące Żydów, Polaków, Romów. Z tego Dworca odbywały się największe deportacje. Dlatego też podejmujemy wysiłek i wielkie wyzwanie przygotowania poważnego projektu upamiętnienia tysięcy osób deportowanych z Wrocławia oraz z Dolnego Śląska poprzez DWORZEC NADODRZE do obozów koncentracyjnych.

Założeniem jest stworzenie nowoczesnego wielofunkcyjnego kompleksu usługowo- biurowego

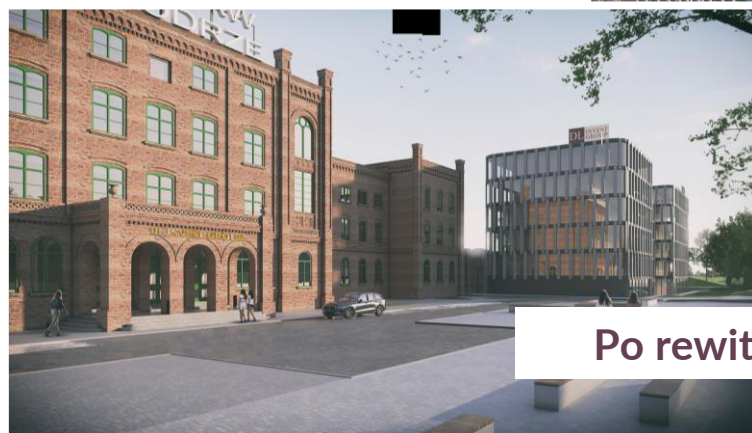
LINK DO LOKALIZACJI: [DL Invest Park KATOWICE](#)

11 500 m² **34 000 000 €**

POWIERZCHNIA NAJMU WARTOŚĆ BUDŻETU



Przed rewitalizacją



Po rewitalizacji





DL INVEST PARK CZECHOWICE DZIEDZICE

Zakłady Zapałkarskie w Czechowicach-Dziedzicach:

Wybudowane w 1921 roku były jednym z najnowocześniejszych zakładów tego typu w Polsce. W okresie II wojny Światowej pod okupacją wojsk Hitlerowskich zostały przejęte i włączone w skład gospodarki III Rzeszy. Zakłady produkcyjne zapałek w Czechowicach dziedzicach osiągnęły swój największy poziom rozwoju, eksportując swoją produkcję do wielu krajów na całym świecie. W lata 90 po zmianach ustrojowych w Polsce nie wytrzymały konkurencji z rynku azjatyckiego. W okresie największego rozwoju zapewniały prawie 50 % dostaw na polski rynek jeśli chodzi o produkcję zapałek. W planach DL Invest Group jest kompleksowa rewitalizacja historycznych zakładów produkcji zapałek w Czechowicach Dziedzicach przekształcając je w nowoczesny ośrodek biznesu spełniający najwyższe standardy XXI wieku. Dodatkowo projekt posiada bocznice wpisującą się w rozwój transportu intermodalnego

Założeniem jest stworzenie nowoczesnego wielofunkcyjnego kompleksu biurowo-magazynowego z funkcją transportu intermodalnego

LINK DO LOKALIZACJI: [DL Invest Park CZECHOWICE DZIEDZICE](#)

25 000 m²

POWIERZCHNIA DZIAŁKI

27 500 000 €

WARTOŚĆ BUDŻETU



Przed rewitalizacją



Po rewitalizacji



PROPOZYCJA FINANSOWANIA PORTFELOWEGO

NA BILANS DL INVEST GROUP PRZEZ





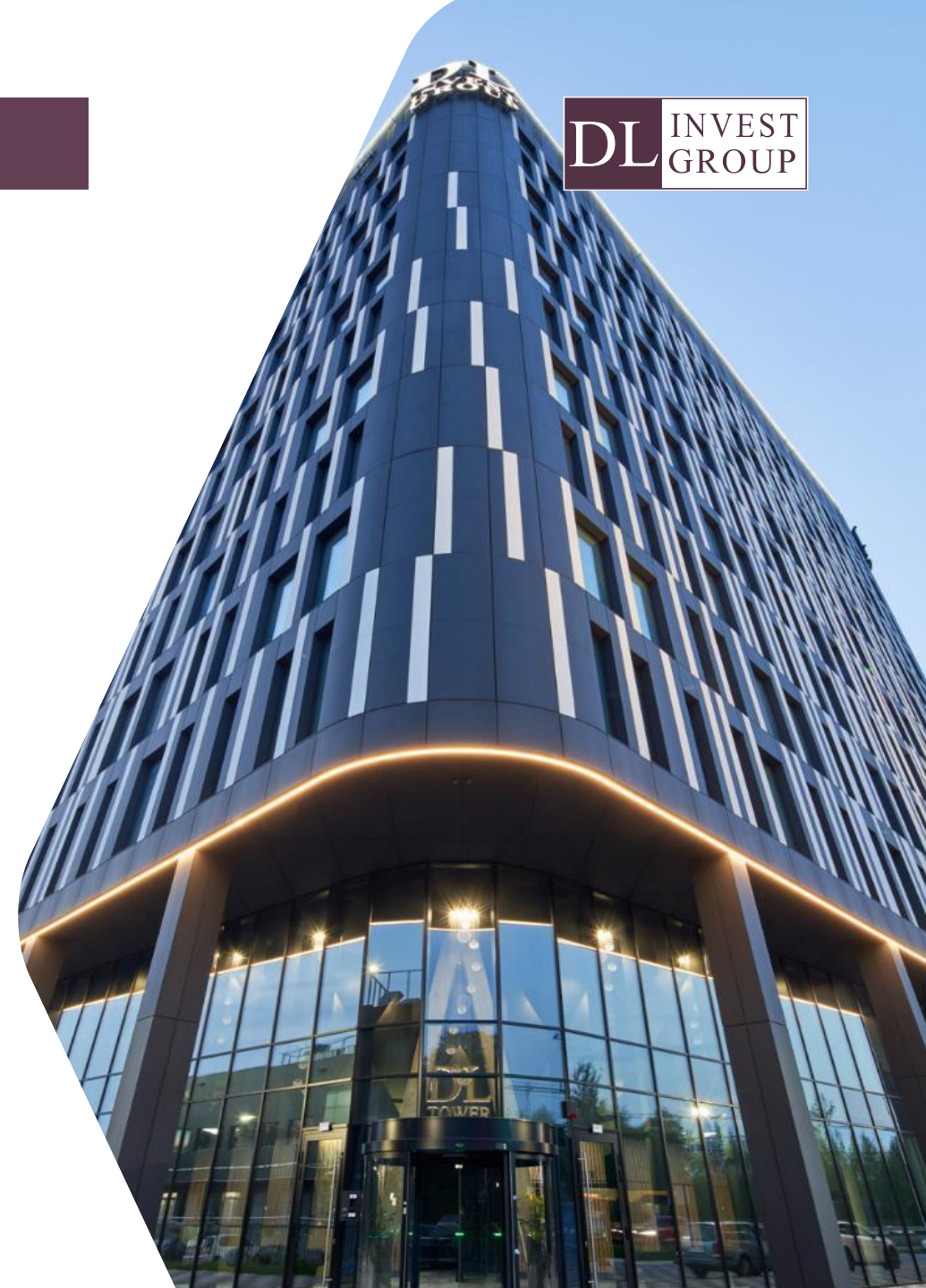
PROPOZYCJA FINANSOWANIA PORTFELOWEGO

NA BILANS DL INVEST GROUP PRZEZ EUROPEAN INVESTMENT BANK

Zapraszamy Państwa do współfinansowania rozwoju **DL Invest Group** poprzez finansowanie portfelowe lub korporacyjne na tzw. „bilans” spółki dominującej **DL Invest Group PM S.A** lub nowo utworzonego sub-holdingu w zakresie finansowania equity dla projektów obejmujących rewitalizację obszarów w ramach transformacji regionów.

Aktualna sytuacja DL Invest Group:

- 1) Przez ostatnie 15 lat rozwinęliśmy strukturę wewnętrzną realizując obiekty oraz akumulując we własnym portfelu aktywa o wartości ponad 2.8 miliarda złotych – średni wynajem za ostatnie 4 lata to 97% co pokazuje jakość lokalizacji oraz obsługi. Naszą główną wartością jest struktura (ad 180 specjalistów) na którą składa się: własny dział ekspansji, komercjalizacji (90% wynajmu robimy w oparciu o nasz zespół, bez udziału pośredników), generalny wykonawca, biuro projektowe oraz dział zarządzania obiektami (zarządzamy wszystkimi obiektami obniżając koszty zarządzania o ponad 20%). Dzięki temu kontrolujemy jakość i mamy możliwość dostosowywania i rozwijania projektu z najemcą na każdym etapie realizacji umowy najmu, co stanowi dziś zasadniczą wartość dla najemców w tak zmiennym rynku a w szczególności dla firm rozwojowych.
- 2) Jakość naszej struktury oraz projektów doceniły takie instytucje jak Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju finansując projekty w fazie budowie w ramach linii kredytowej na 72 m EUR (zwiększona o dodatkowe 30 m EUR <https://www.ebrd.com/news/2022/ebd-supports-greener-realestate-development-in-poland-.html>) oraz największy bank infrastrukturalny Macquarier (150 m EUR <https://www.macquarie.com/au/en/about/news/2022/macquarie-capital-provides-dl-invest-group-123-million-euros-financing.html>)
- 3) Kluczową wartością dla firmy jest bank ziemi, na którym możemy zrealizować ponad 0,5 miliarda EUR aktywów. Aktualny capex w ramach pipeline to 379 m EUR.





PROPOZYCJA FINANSOWANIA PORTFELOWEGO

NA BILANS DL INVEST GROUP PRZEZ EUROPEAN INVESTMENT BANK

- 4) Pipeline (o wartości 379 m EUR), to projekty, na które w zasadniczej części posiadamy:
 - d. grunty które są naszą własnością,
 - e. pozwolenia, niezbędne do realizacji projektów
 - f. kolejne etapy istniejących projektów, które mają potwierdzony przed najem,
 - g. zabezpieczony koszt budowy- umowę z generalnym wykonawcą ze stałą ceną
 - h. potwierdzone finansowanie bankowe na 65% LTC (Kosztów budowy)
- 5) Naszym celem jest w oparciu o sytuacje rynkową oraz pipeline wykorzystanie przewag tj.:
 - a. Mamy niszowy model biznesowy, który świetnie się sprawdził w ostatnich latach dużej zmienności i praktycznie po kilkunastu latach pokazał wartość jaka możemy dawać najemcom / klientom na tak zmiennym rynku w szczególności przy rewitalizacjach i transformacjach regionów.
 - b. Bardzo istotna jest sytuacja rynkowa, ponieważ z jednej strony mamy silny popyt na powierzchnię, a z drugiej strony krótkoterminowo występuje niepewność instytucji finansowych oraz deweloperów, którzy budują pod sprzedaż projektów z wycenami aktywów, w związku ze wzrostem stóp procentowych. Co spowodowało, że wiele funduszy wstrzymało / ograniczyło aktywność w szczególności w zakresie projektów obejmujących rewitalizacje terenów po przemysłowych.
 - c. Najemcy oczekują teraz elastycznego podejścia oraz szybkiego działania, w związku z koniecznością relokacji np. części biznesu produkcyjnego ze wschodu po przerwaniu łańcuchu dostaw oraz wybuchu wojny czy też z zachodu celem optymalizacji kosztów i szukanie rentowność po wzrostach kosztów. Mając bank ziemi oraz wewnętrzną strukturę w tym generalnego wykonawcę możemy bardzo szybko reagować.





PROPOZYCJA FINANSOWANIA PORTFELOWEGO

NA BILANS DL INVEST GROUP PRZEZ EUROPEAN INVESTMENT BANK

- 5) Cel – pozyskanie kolejnego partnera obok EBRD (finansowanie budowy), Macquarier (finansowanie senioralne długoterminowe) do finansowania equity - w tym do wkładów własnych do finansowań bankowych - jako dywersyfikacja struktury finansowania projektów „zielonych” związanych z rewitalizacjami oraz tworzeniem nowych tkanek miejskich w ramach transformacji regionów II. Struktura finansowania – finansowanie na rzecz DL Invest Group PM S.A (spółki holdingowo operacyjnej – dominującej) lub w ramach nowo utworzonego sub-holdingu w strukturze kapitałowej:
 - a) 10% LTC – DL
 - b) 25% LTC – Inwestor lub / oraz 65% LTC – Bank Senioralny (np. EBRD, Santander)
- 6) Wartość finansowania 100 m EUR
- 7) Wyjście poprzez:
 - a) refinansowanie do 75% LTV przez Macquarie lub inny bank z opcją dopłaty przez spółkę matkę z generowanych nadwyżek lub
 - b) IPO lub
 - c) sprzedaż części aktywów
- 8) Zgodnie z modelem finansowym w okresie 4 lat powinniśmy przekroczyć ponad 6,6 mld zł przy stałym NOI 0,4 mld zł. Cel to wykonanie planu przy mocniejszym CF oraz gotowości do uruchomienia pod najemców większej liczby projektów





PREZENTACJA PROJEKTU DL ENERGY POD KĄTEM WSPÓŁFINANSOWANIA PRZEZ





DL ENERGY

GŁÓWNE ZAŁOŻENIA



Inwestycja w portfolio obiektów, celem jest obniżenie emisyjności poprzez wdrożenie paneli fotowoltaicznych na dachach i terenach zielonych w ramach strategii DL Green - dekarbonizacji obiektów.

Z myślą o przyszłości, stale zmieniającym się otoczeniu rynkowym oraz środowisku, za które jesteśmy współodpowiedzialni, zdecydowaliśmy się na stworzenie strategii DL Energy w ramach koncepcji "DL Green".

Spełnienie najwyższych wymagań w zakresie niskoemisyjności i efektywności energetycznej to jeden z elementów naszej polityki, która gwarantuje naszym najemcom najniższe koszty utrzymania powierzchni, spełniając jednocześnie najbardziej rygorystyczne wymagania międzynarodowego systemu certyfikacji budynków BREEAM, przy jednoczesnym pozytywnym wpływie na środowisko.



DZIAŁALNOŚĆ STATUTOWA NA RZECZ ENERGETYKI

Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł (panele fotowoltaiczne) na dachach i gruntach w ramach portfela nieruchomości DL Invest Group.



CEL PROJEKTU

Celem projektu jest dekarbonizacja nieruchomości DL Invest Group w celu pozytywnego wpływu na środowisko oraz stworzenia dodatkowego źródła dochodu, generowanego przez sprzedaż zielonej energii.



URUCHOMIENIE PROJEKTU

Pod koniec 2021 roku powstała spółka DL Invest Group Energy Sp. z o.o., wchodząca w skład struktur holdingowych DL Invest Group S.A., która odpowiada za realizację projektu budowy paneli fotowoltaicznych na obiektach zarządzanych przez DL Invest Group. Obecnie trwają prace związane z wyborem odbiorcy energii, który będzie produkowany przez Spółkę, a także wyborem wykonawcy odpowiedzialnego za kompleksową instalację paneli. DL Energy ma rozpocząć działalność w 2023 roku.





Zakładany model biznesowy DL ENERGY będzie oparty na następujących założeniach:

POWOŁANIE DL ENERGY

DL Invest Group PM SA powołała spółkę DL ENERGY, która uzyska koncesję na wytwarzanie energii elektrycznej oraz zawiera umowy dzierżawy połączy dachowych i terenów zielonych od spółek celowych DL Invest Group.

BUDOWA INSTALACJI FOTOWOLTAICZNYCH

DL ENERGY buduje instalacje fotowoltaiczne na dachach i terenach zewnętrznych spółek celowych DL Invest Group.

PRODUKCJA I SPRZEDAŻ ENERGII

DL ENERGY wytwarza energię elektryczną i sprzedaje ją w całości zewnętrznemu licencjonowanemu odbiorcy (podpisywanie umowy w toku) - prognozowana cena sprzedaży na dziś wynosi ok 100 -120 EUR netto/MWh (zakładany wzrost cen w późniejszych latach).

PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA OBROTU ENERGIĄ*

Klient zewnętrzny sprzedaje część (około 30%) energii elektrycznej wytworzonej przez DL Energy na podstawie umowy długoterminowej (10 - 20 lat) do spółek celowych Grupy DL Invest, po cenie 193 EUR netto/MWh (koszt zakupu 104 EUR plus marża około 89 EUR netto/MWh) – co będzie stanowiło dla najemców spółek celowych Grupy DL Invest co najmniej o 10% niższą koszt zakupu energii niż z taryf lokalnych operatorów.



BILANSOWANIE ENERGETYCZNE

Pozostałą nadwyżkę energii elektrycznej zakupionej od DL Energy zewnętrznie, licencjonowany klient będzie bilansował na rynku.



PRZYCHODY I RENTOWNOŚĆ

Prognozowane przychody z całego projektu wynoszą 5 mln EUR/rok (104 EUR netto x 45 514 MWh/rok) lub 4 mln EUR/rok (89 EUR netto x 45 514 MWh/rok). Zakładany koszt wdrożenia to 35 mln EUR, co daje zwrot ROI na poziomie 7,6 roku (przy cenie 104 EUR), lub ROI na poziomie 10 lat (przy cenie 89 EUR)



KOSZTY PROJEKTU

Zakładany koszt wdrożenia to 35 mln euro, co daje 7,6-letni ROI (przy cenie 104 euro) lub 10-letni ROI (przy cenie 104 euro).





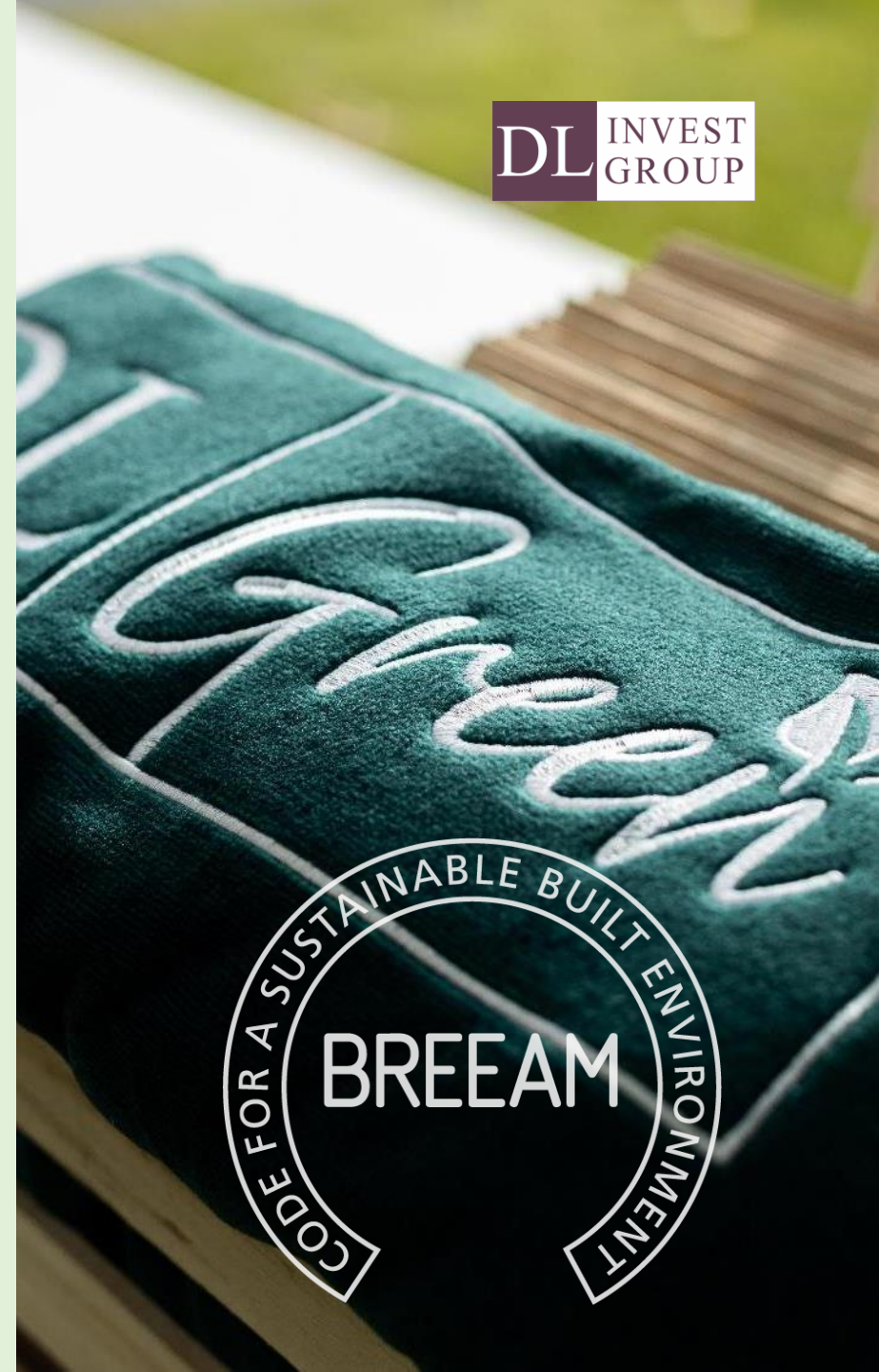
ZAŁĄCZNIKI

PREZENTACJA DL GREEN



W oparciu o zasady ESG oraz zrównoważonego budownictwa, przy zachowaniu najwyższych wymogów niskoemisyjności oraz energooszczędności, gwarantujemy Najemcom najniższe koszty utrzymania użytkowanej powierzchni przy spełnieniu najbardziej rygorystycznych wymagań międzynarodowego systemu certyfikacji budynków BREEAM.

- **niższe koszty utrzymania powierzchni najmu** - dzięki niższemu kosztowi eksploatacji (nawet o 20% w porównaniu ze zwykłymi budynkami) możliwym dzięki **rozwiązaniom efektywnie wykorzystującym energię, wodę, zarządzanie odpadami** tj. woda deszczowa zbierana jest w specjalnych zbiornikach i wykorzystywana do nawadniania terenów zielonych; wodo-oszczędne baterie łazienkowe ze zmniejszonym przepływem i czasowym zamknięciem; wykorzystanie wody szarej, inteligentny system zarządzania energooszczędnym oświetleniem; wysokie parametry izolacyjne przegród budowlanych; automatyzacja pracy klimatyzacji i wentylacji oraz odzysk ciepła; instalacja paneli słonecznych.
- **certyfikacje projektów w międzynarodowym systemie BREEAM.** Certyfikacji wymaga założenie, że ekologiczna wartość terenu sprzed powstania inwestycji nie zmniejszy się po jej powstaniu.
- **wysoką jakość powietrza wewnątrz budynków oraz odpowiednie doświetlenie**, co tworzy przyjazny klimat wewnętrzny wpływający na samopoczucie i efektywność pracy. Wysoka jakość powietrza wewnątrz budynków to wzrost wydajności pracy o ponad 10%.
- **wykorzystanie odnawialnych źródeł energii**, w bilansie energetycznym projektu. W tym między innymi niskoemisyjne **pompy ciepła** oraz **panele fotowoltaiczne**.
- **zastosowanie najwyższej jakości materiałów izolacji budynku**, zapewniającej doskonałą optymalizację cieplną.
- **projektowanie szerokich pasów zieleni** w tym zieleni wysokiej wzdłuż dróg i terenów wchodzących w skład projektów, co między innymi zmniejsza oddziaływanie transportu drogowego na najbliższe otoczenie.
- **wykorzystanie do budowy materiałów, które w większości mogą podlegać ponownemu przetworzeniu.**
- **wdrożenie na terenie inwestycji właściwego systemu zarządzania i utylizacji odpadów**, który wykluczy potencjalny wpływ na najbliższe otoczenie projektów.
- **maksymalnie wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu.**
- **maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu i maksymalizację nasadzeń** roślin tworzących przyjazne środowisko dla licznych zwierząt i tworzenie **naturalnych habitatów**, co w rezultacie przyczynia się do zachowania bioróżnorodności terenu.
- **Elementy małej architektury** takie jak ławki, siłownia na powietrzu dla pracowników oraz mieszkańców.
- **inteligentny system oświetlenia led**, który zapewnia doskonałe energooszczędne oświetlenie zgodne z normami, przy jednoczesnym niskim i monitorowanym poziomie zużycia prądu.





ZIELONE ROZWIĄZANIA TO NASZ PRIORYTET



BREEAM[®] Code for a Sustainable Built Environment
www.breeam.com

BREEAM In-Use
The assessment of the common areas of:
**DL Piano
Wroclawska 54
Katowice
40-217
Poland**

has been carried out according to Technical Manual:
BREEAM In-Use International: 2015
by a Licensed Assessor for:
DL Invest Group XXI Sp. z o.o.

Certificate Number: **BIU00008742-1.0** Issue: **1.0**



Asset Performance: 71,9%

Excellent



Bulding Management:
Not Assessed

Bulding Management:
Not Assessed



KONTAKT

DL INVEST GROUP



Dominik Leszczyński

CEO

+48 601 443 131

d.leszczynski@dlinvest.pl



Wirginia Leszczyńska

COO

+48 503 985 805

wirginia.leszczynska@dlinvest.pl



Portfolio DL Invest Group

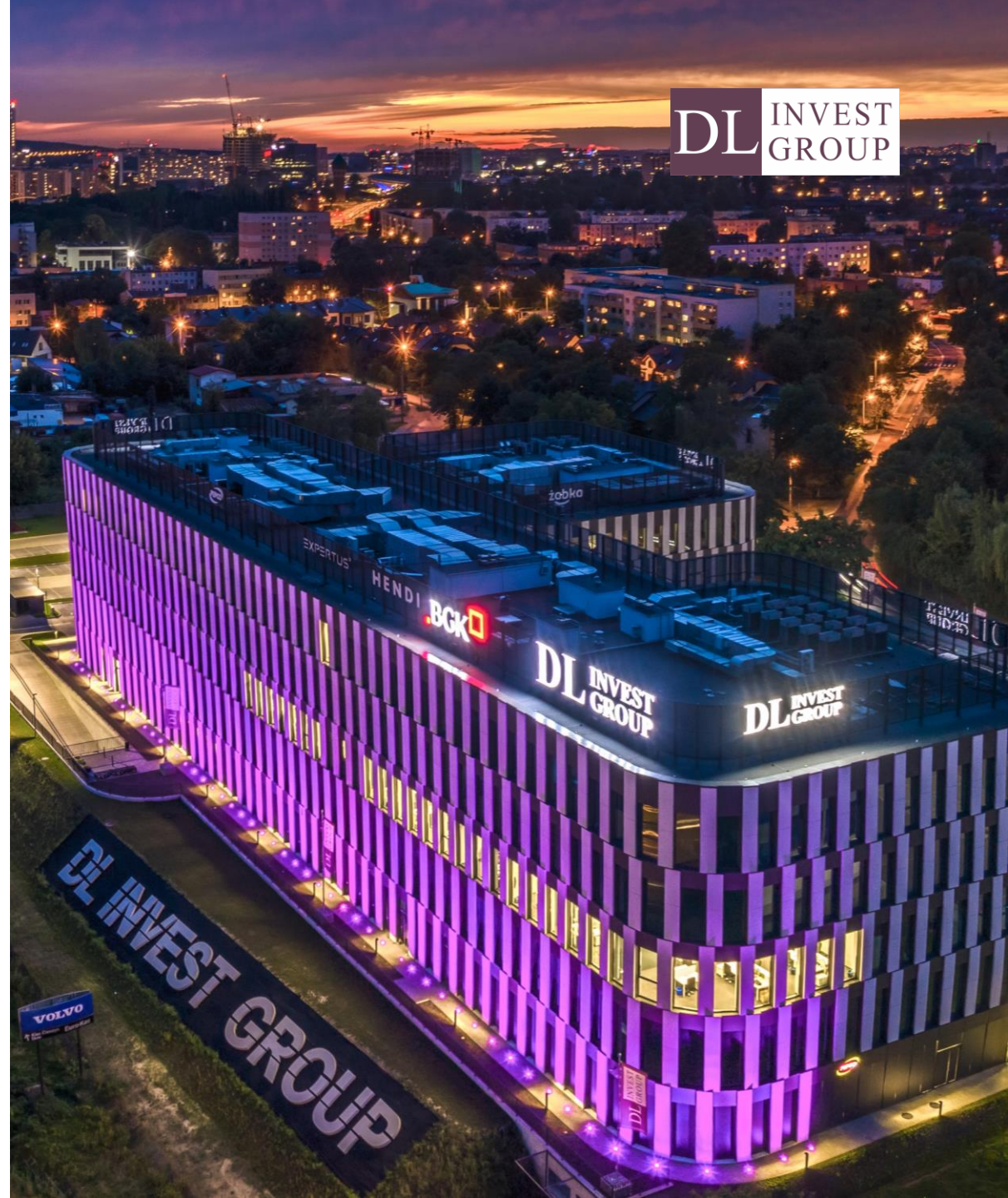
BIURO GŁÓWNE

ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice

+48 32 253 00 95

biuro@dlinvest.pl

www.dlinvest.pl



DL INVEST GROUP