

DL Invest II

Kraj:	POLSKA
Numer projektu:	54965
Sektor działalności:	Nieruchomości i turystyka
Rodzaj zawiadomienia:	PRYWATNE
Kategoria środowiskowa:	
Docelowa data zatwierdzenia:	13 grudnia 2023 r.
Status:	Zatwierdzony
Data publikacji dokumentu PSD:	5 grudnia 2023 r.

Opis projektu

Udzielenie pożyczki typu unitranche w wysokości do 75 mln EUR na rzecz DL Invest Group E Sp. z o.o. („Kredytobiorca”), zarejestrowanej w Polsce, w celu realizacji i eksploatacji obiektów przemysłowych i logistycznych dostosowanych do wymagań konkretnego najemcy („Podprojekty”, a łącznie „Projekt”) w miastach regionalnych w Polsce. DL Invest Group PM S.A. („Klient”) jest właścicielem 100% Kredytobiorcy i będzie występować jako deweloper Projektu.

Cele projektu

Finansowanie z EBOR wesprze rozwój i eksploatację Podprojektów.

Wpływ projektu na transformację gospodarki

ETI 63

Wpływ projektu na transformację gospodarki będzie wynikać w szczególności z następujących czynników:

- Ekologia: Podprojekty osiągną wyniki o co najmniej 10% lepsze niż krajowy standard nZEB (budynek o niemal zerowej emisji) oraz uzyskają certyfikat BREEAM co najmniej na poziomie „Very Good” (Bardzo dobry) w ciągu dwóch lat od zakończenia budowy.
- Dobre zarządzanie: Projekt umożliwi wprowadzenie szeregu ulepszeń korporacyjnego ładu klimatycznego poprzez skupienie się w większym stopniu na zagrożeniach i możliwościach związanych z klimatem.

Informacje na temat klienta

DL INVEST GROUP E SP. Z O.O.

DL Invest Group PM S.A. („DL Invest Group” lub „Klient”) to polski inwestor/deweloper

działający na rynku nieruchomości od ponad 17 lat, koncentrujący się głównie na miastach regionalnych w południowej Polsce. Istniejący portfel spółki obejmuje około 580 tys. mkw. powierzchni najmu brutto i jest wyceniany na około 700 mln EUR.

Podsumowanie finansowania przez EBOR

75 000 000,00 EUR

Całkowita wartość projektu

107 000 000,00 EUR

Wpływ środowiskowo-społeczny

Oczekuje się, że ryzyko środowiskowo-społeczne związane z rozbudową trzech istniejących i dwóch nowych Podprojektów, sklasyfikowane jako B (zgodnie z Polityką środowiskowo-społeczną z 2019 r.), będzie specyficzne dla danej lokalizacji i łatwe do zneutralizowania. DL Invest Group jest klientem Banku posiadającym plan działań środowiskowo-społecznych (ESAP). Z kolei analiza due diligence dotycząca wpływu środowiskowo-społecznego (ESDD) Projektu została przeprowadzona wewnętrznie poprzez przegląd postępów w realizacji planu, dokumentacji Spółki, corocznych raportów dotyczących kwestii środowiskowych i społecznych oraz kwestionariusza specyficznego dla projektu. Podprojekty nie zawierają komponentów, które spowodują przyznanie kategorii A przez EBOR, a każdy z nich przejdzie przez polski proces uzyskiwania zgody środowiskowej, w ramach którego obiekty zostaną zaprojektowane zgodnie z krajowymi decyzjami środowiskowymi dla projektu. Dotychczasowe relacje Banku z DL Invest Group i wcześniejsze wyniki spółki sugerują, że posiada ona odpowiednią zdolność oraz procedury zarządzania ryzykiem środowiskowo-społecznym, aby móc zrealizować Podprojekty zgodnie z Wymaganiami Operacyjnymi EBOR. Ryzyko środowiskowo-społeczne dotyczy głównie zdrowia i bezpieczeństwa lokalnych społeczności, zaangażowania interesariuszy, dziedzictwa kulturowego i zapobiegania zagrożeniom, takim jak zagrożenie hałasem. Nie przewiduje się żadnych przesiedleń, w tym przesiedleń ze względów ekonomicznych, jednak konieczne będzie większe zaangażowanie społeczności w celu złagodzenia potencjalnego wpływu hałasu oraz wpływu na bezpieczeństwo lokalnych mieszkańców i historyczne dziedzictwo kulturowe. Lokalizacje zidentyfikowane jako należące do portfela początkowego, który ma być finansowany przez Bank, nie powinny mieć istotnego wpływu na różnorodność biologiczną, a centra logistyczne nie będą obsługiwać materiałów niebezpiecznych ani towarów o wysokim ryzyku związanym z łańcuchem dostaw.

Od czasu początkowego zaangażowania EBOR spółka DL Invest Group opracowała własną politykę w zakresie praw człowieka, zasobów ludzkich, niedyskryminacji i przeciwdziałania nękanii zgodną z Wymaganiami Operacyjnymi EBOR. Standardy systemu zarządzania ryzykiem środowiskowym i społecznym (ESMS) są również obecnie przekazywane wykonawcom poprzez włączenie ich do dokumentacji przetargowej i umów. Celem dla wszystkich Podprojektów jest certyfikacja BREEAM, a DL Invest Group podjęła konkretne działania w kierunku poprawy efektywności energetycznej i wykorzystania zasobów, takie jak wprowadzenie systemów recyklingu wody deszczowej i planu gospodarki odpadami. Ponadto dotychczasowy plan działań środowiskowo-społecznych został poprawiony, aby zapewnić, że

zarówno DL Invest Group, jak i inwestycje we wszystkich lokalizacjach Podprojektu będą zorganizowane tak, aby spełniały Wymagania Operacyjne Banku oraz dobre praktyki branżowe.

Współpraca techniczna

ND.

Wartość dodana

Wartość dodana EBOR będzie wynikać z innowacyjnej struktury finansowania (tj. połączenia długu uprzywilejowanego i podporządkowanego) na warunkach komercyjnych niedostępnych w innych bankach. Ponadto Klient chce skorzystać z wiedzy specjalistycznej Banku w zakresie poprawy efektywności energetycznej i wykorzystania zasobów, a także strategii zrównoważonego rozwoju i działań na rzecz klimatu.

Kontakt ze spółką

Dominik Leszczyński

d.leszczynski@dlinvest.pl

+48 32 253 00 95

<https://dlinvest.pl/>

Ul. Wrocławska 54, 40-013 Katowice, Polska

Rozumienie transformacji

Więcej informacji na temat podejścia EBOR do mierzenia skutków przechodzenia w kierunku otwartej gospodarki rynkowej można znaleźć [tutaj](#).

Możliwości współpracy

W sprawie nawiązania współpracy lub zamówień publicznych należy kontaktować się bezpośrednio ze spółką.

W sprawie nawiązania współpracy z EBOR (niezwiązanej z zamówieniami publicznymi) należy kontaktować się z:

Tel.: +44 20 7338 7168

E-mail: projectenquiries@ebrd.com

W przypadku projektów w sektorze państwowym należy przejść na stronę internetową [Przetargi EBOR](#):

Tel.: +44 20 7338 6794

E-mail: procurement@ebrd.com

Zapytania ogólne

Zapytania ogólne można składać za pomocą [formularza zapytań EBOR](#).

Polityka środowiskowa i społeczna (ESP)

[Polityka środowiskowa i społeczna](#) oraz związane z nią wymagania operacyjne określają, w jaki sposób EBOR realizuje swoje zobowiązanie do wspierania „zrównoważonego i korzystnego dla środowiska rozwoju”. Polityka środowiskowa i społeczna oraz zobowiązania operacyjne obejmują szczegółowe postanowienia dotyczące przestrzegania przez klientów obowiązujących przepisów krajowych w zakresie informacji i konsultacji publicznych, a także wprowadzania przez nich mechanizmów składania skarg umożliwiających otrzymywanie i ułatwiających rozstrzygnięcie zastrzeżeń i skarg, dotyczących w szczególności wyników środowiskowych i społecznych uzyskiwanych przez samego klienta oraz przez realizowany projekt. W zależności od rodzaju i skali ryzyka środowiskowego i społecznego oraz skutków środowiskowych i społecznych projektu, EBOR zobowiązuje klientów do ujawniania stosownych informacji dotyczących ryzyka i skutków wynikających z projektów bądź podejmowania merytorycznych konsultacji z interesariuszami oraz uwzględniania otrzymywanych od nich informacji zwrotnych i odpowiadania na nie.

Więcej informacji na temat praktyk stosowanych w tym zakresie przez EBOR można znaleźć w [Polityce środowiskowej i społecznej](#).

Uczciwość i zgodność z przepisami

Biuro Dyrektora ds. Zgodności z Przepisami EBOR (Office of the Chief Compliance Officer (OCCO)), niezależna jednostka EBOR odpowiedzialna za przestrzeganie przepisów, wspiera dobre sprawowanie władzy i dba o to, aby w działalności Banku stosowane były najwyższe standardy uczciwości, zgodnie z najlepszymi praktykami międzynarodowymi. EBOR przeprowadza ocenę due diligence pod kątem uczciwości u wszystkich klientów w trosce o to, aby realizowane projekty nie stwarzały niepożądanego ryzyka w zakresie uczciwości lub reputacji dla Banku. Zdaniem Banku określanie i rozwiązywanie problemów na etapach oceny i zatwierdzania projektów stanowi najskuteczniejszą gwarancję uczciwości w zawieranych przez niego transakcjach. Jedną z głównych ról w tych działaniach zapobiegawczych odgrywa jednostka OCCO, która pomaga również monitorować projekty po zakończeniu inwestycji pod kątem ryzyka w zakresie uczciwości.

OCCO odpowiada także za wyjaśnianie zarzutów nadużyć finansowych, korupcji i naruszenia obowiązków w projektach finansowanych przez EBOR. Każda osoba, która poweźmie podejrzenia dotyczące nadużycia finansowego lub korupcji, niezależnie od tego, czy jest pracownikiem Banku, powinna złożyć pisemne zgłoszenie do Dyrektora ds. Zgodności z Przepisami EBOR, pisząc na adres poczty elektronicznej compliance@ebrd.com. Wszystkie zgłoszenia zostaną rozpatrzone przez OCCO w celu ich wyjaśnienia. OCCO zapoznaje się ze wszystkimi zgłoszeniami, w tym także składanymi anonimowo. Zgłoszenia można składać w jednym z języków urzędowych Banku lub językach krajów, w których Bank prowadzi

działalność. Informacji należy udzielać w dobrej wierze.

Polityka Dostępu do Informacji (AIP)

Od momentu wejścia w życie, czyli od 1 stycznia 2020 r., Polityka dostępu do informacji określa, w jaki sposób EBOR ujawnia informacje i porozumiewa się ze swoimi interesariuszami w celu wspierania lepszej świadomości i znajomości swojej strategii, polityki i działalności. Na stronie dot. [Polityki dostępu do informacji](#) można sprawdzić, jakie informacje są udostępniane na stronie internetowej EBOR.

Konkretne wnioski o udzielenie informacji można składać za pomocą [formularza zapytań EBOR](#).

Niezależny Mechanizm Rozliczalności Projektów (IPAM)

W przypadku niepowodzenia działań mających na celu rozwiązanie problemów dotyczących kwestii środowiskowych, społecznych lub informacji publicznych u Klienta lub w Banku (np. za pomocą mechanizmu składania skarg na poziomie projektu klienta lub w drodze bezpośredniego zaangażowania kierownictwa Banku), osoby fizyczne i organizacje mogą podjąć próbę rozwiązania tych problemów za pośrednictwem Niezależnego Mechanizmu Rozliczalności Projektów (IPAM) funkcjonującego w EBOR.

IPAM przeprowadza niezależną ocenę problemów związanych z Projektem, co do których istnieje przypuszczenie, że spowodowały (lub mogą spowodować) szkodę. Celem tego Mechanizmu jest wspieranie dialogu między interesariuszami Projektu umożliwiającego rozwiązywanie problemów dotyczących kwestii środowiskowych, społecznych lub informacji publicznych; ustalenie, czy Bank postępował zgodnie ze swoją [Polityką środowiskową i społeczną](#) lub postanowieniami [Polityki dostępu do informacji](#) dotyczącymi danego projektu; a w stosownych przypadkach wyeliminowanie wszelkich niezgodności z postanowieniami tych polityk oraz niedopuszczenie do dalszego naruszania tych postanowień przez Bank.

Aby dowiedzieć się więcej o IPAM zapraszamy do odwiedzenia strony [Niezależnego Mechanizmu Rozliczalności Projektów](#). Można tam [złożyć wniosek](#) o ponowne rozpatrzenie. Dodatkowe informacje oraz wskazówki dotyczące składania wniosku można również otrzymać pisząc na adres ipam@ebrd.com.