



DFF – DPO pożyczka powiązana z realizacją celów w zakresie zrównoważonego rozwoju

Lokalizacja:	POLSKA
Numer projektu:	56473
Sektor działalności:	Nieruchomości
Rodzaj zawiadomienia:	PRYWATNE
Kategoria środowiskowa:	B
Data zatwierdzenia:	9 grudnia 2025 r.
Status:	Zatwierdzony
Data opublikowania dokumentu PSD w języku angielskim:	Zgodnie z pkt 1.4.2 (iii) dyrektywy w sprawie dostępu do informacji: „W odniesieniu do projektów zatwierdzonych przez kierownictwo Banku, w przypadkach, gdy Zarząd przekazał mu uprawnienia w zakresie zatwierdzenia, podsumowanie projektu (PSD) zostanie przedstawione na początku danego okresu powiadomienia o braku sprzeciwu państwu członkowskiemu EBOR zgodnie z artykułem 13 (iii) Umowy ustanawiającej EBOR”.

Opis projektu

Proponowana transakcja to uprzywilejowana zabezpieczona pożyczka powiązana z realizacją celów w zakresie zrównoważonego rozwoju („Pożyczka”) w wysokości do 36,8 mln EUR. Pożyczka będzie podzielona na dwie transze, Transzę 1 w wysokości do 35,8 mln EUR, przeznaczoną na przedłużenie terminu zapadalności istniejącego zadłużenia Pożyczkobiorcy (istniejący kredyt w PKO BP), oraz Transzę 2 w wysokości do 1 mln EUR na finansowanie zielonych inwestycji kapitałowych. Pożyczka będzie współfinansowana przez PKO BP i podzielona równo pomiędzy pożyczkodawców.

Cele projektu

Celem projektu jest promowanie zielonych inwestycji kapitałowych wraz z dostosowaniem ich do celów dekarbonizacyjnych UE, a także wspieranie upowszechniania produktów zielonego finansowania na polskim rynku nieruchomości poprzez zapoznanie pożyczkobiorcy ze strukturą pożyczki powiązanej z realizacją celów zrównoważonego rozwoju. W związku z doświadczeniem EBOR w opracowywaniu mierzalnych celów zrównoważonego rozwoju i zachęt do poprawy efektywności środowiskowej oczekuje się, że pożyczkobiorca zwiększy efektywność energetyczną, aby znaleźć się w górnych 15% krajowego zasobu budynków. Ponadto udział EBOR zapewni zróżnicowanie bazy finansowej Projektu i zwiększy odporność struktury finansowania.

Wpływ projektu na transformację gospodarki

Wskaźnik ETI: 60

Transformacja na gospodarkę ekologiczną GET – ścieżka bezpośrednia: Projekt w 100% kwalifikuje się do GET ze względu na strukturę i cele ramowych założeń pożyczki powiązanej z realizacją celów w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Ramowe założenia pożyczki powiążą niektóre elementy finansowania udzielonego Pożyczkobiorcy z ważnymi celami zrównoważonego rozwoju, przyjmując ambitne terminy osiągnięcia wyników w zakresie zrównoważonego rozwoju, które będą istotne, kluczowe i ważne dla działalności przedsiębiorstwa.

We współpracy z uznanymi międzynarodowo ekspertami technicznymi Pożyczkobiorca opracował kompleksowy plan zwiększenia efektywności energetycznej Obiektu i zmniejszenia jego śladu węglowego. Po zakończeniu realizacji Obiekt będzie się charakteryzował zmniejszonym zużyciem energii, lepszymi warunkami wewnętrznymi oraz bardziej zielonym profilem zrównoważonego rozwoju. Nadrzędnym celem jest ograniczenie ryzyka przejścia związanego z transformacją w kierunku gospodarki niskoemisyjnej poprzez objęcie Obiektu ścieżką dekarbonizacji ukierunkowaną na zmniejszenie emisji netto do zera, zgodnie z przepisami krajowymi oraz Unii Europejskiej.

Informacje o kliencie

DP OLSZTYNEK SP. Z O.O.

DP Olsztynek sp. z o.o. („Pożyczkobiorca”) jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowaną w Polsce, będącą właścicielem specjalistycznego magazynu w północnej Polsce o powierzchni najmu brutto (GLA) wynoszącej 121 511 m² z dodatkową powierzchnią biurową („Obiekt”).

Podsumowanie finansowania przez EBOR

18 390 454,00 EUR

Całkowita wartość projektu

37 780 908,00 EUR

Wartość dodana

EBOR oferuje innowacyjny instrument zielonego finansowania, który uwzględnia takie aspekty, jak standardy ochrony klimatu i środowiska, odpowiedzialności społecznej i ładu korporacyjnego (ESG) i/lub kwestie ryzyka klimatycznego i ESG w strukturze finansowania.

EBOR zapewnia wiedzę specjalistyczną, innowacje, wiedzę i/lub możliwości, które są istotne dla terminowej realizacji celów projektu, w tym wsparcie mające na celu wzmocnienie potencjału klienta.

Klient pozyskuje/wykorzystuje wiedzę specjalistyczną EBOR w zakresie wyższych standardów finansowych, w tym poprzez kowenanty finansowe.

Wpływ środowiskowo-społeczny

Kategoria B (zgodnie z Polityką Środowiskową i Społeczną z 2024 r.). Większość wpływów zostanie przeznaczona na przedłużenie terminu zapadalności istniejącego zadłużenia (Transza 1), a pozostały 1 mln EUR zostanie zarezerwowany na modernizację systemu sterowania wentylacją i instalację fotowoltaiczną o mocy co najmniej 1 MW (Transza 2). Analiza due diligence dot. kwestii środowiskowych i społecznych (ESDD) została przeprowadzona przy użyciu skróconego kwestionariusza E&S i wykazała, że ryzyko jest znikome, biorąc pod uwagę położenie Obiektu na terenach przeznaczonych pod ponowną zabudowę, kraj UE, w którym jest prowadzona działalność, usytuowanie na terenie przemysłowym oraz obecność ugruntowanego najemcy centrum magazynowo-logistycznego – spółki Zalando. Zalando jako najemca centrum logistycznego, posiada certyfikację ISO 50001 dotyczącą Obiektu oraz stosuje Kodeks postępowania na poziomie międzynarodowym, który obejmuje ustrukturyzowane programy społecznej odpowiedzialności biznesu w zakresie praw człowieka, etyki łańcucha dostaw, standardów pracy oraz raportowania ESG. Fiege, operator logistyczny Obiektu, posiada certyfikaty ISO 9001, ISO 14001 i ISO 45001, które potwierdzają wysoki poziom zgodności z międzynarodowymi standardami w zakresie kontroli jakości, zarządzania środowiskowego oraz bezpieczeństwa i higieny pracy. Nie planuje się dalszych prac budowlanych. Zarówno Fiege, jak i Zalando posiadają pisemne polityki obejmujące zasady niedyskryminacji i równości szans, czasu pracy, godzin nadliczbowych, wynagrodzeń i świadczeń, mechanizm dotyczący

rozpatrywania skarg składanych przez pracowników oraz procesy rekrutacyjne. Istnieje formalny proces współpracy z interesariuszami, który obejmuje regularną komunikację z lokalnymi samorządami i sąsiadami, a także kanały komunikacji dla Zalando i FIEGE. W celu zapewnienia, że panele fotowoltaiczne zostaną nabyte za pośrednictwem platformy EBOR Green Technology Selector (GTS), zgodnie z wytycznymi Banku dotyczącymi inwestycji w rozproszone systemy fotowoltaiczne o mocy poniżej 5 MW załącznikiem do Umowy pożyczki będzie zobowiązanie umowne (kovenant), które będzie wymagało użycia platformy GTS. Klient jest nowym klientem banku. Plan ESAP nie jest wymagany.

Oceny środowiskowe

Dostosowanie do celów porozumienia paryskiego

Stwierdzono, że Projekt jest dostosowany do celów porozumienia paryskiego w zakresie łagodzenia zmian klimatu i przystosowania się do nich poprzez zastosowanie przez EBOR podejścia do inwestycji finansowanych bezpośrednio opartego na założeniach niniejszego porozumienia. Projekt został zoptymalizowany pod kątem celów porozumienia w zakresie ograniczenia skutków zmian klimatu ze względu na jego umieszczenie na wspólnej liście wielostronnych banków rozwoju w kategorii „budynki”. Projekt jest dostosowany do celów porozumienia w zakresie łagodzenia zmian klimatu i przystosowania się do nich, ponieważ nie występują w nim istotne fizyczne zagrożenia klimatyczne i nie jest on sprzeczny z krajowymi regulacjami ani z odpornością szerszego systemu na zmiany klimatu.

Kwalifikowanie inwestycji EBOR jako zielonych

100% finansowania EBOR jest klasyfikowane jako zielone finansowanie, ponieważ wspiera działania ukierunkowane na realizację celów w zakresie łagodzenia zmiany klimatu. Kwalifikacji dokonano zgodnie z metodologią kwalifikowania inwestycji EBOR jako zielonych w przypadku instrumentów finansowych powiązanych z realizacją celów zrównoważonego rozwoju oraz budynków.

Współpraca techniczna i dotacje

Brak.

Dane kontaktowe spółki

Bartłomiej Sutkowski

hinespl@hines.com

+48223512400

www.hines.com

Hines Polska sp. z o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa

Ostatnia aktualizacja dokumentu PSD

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 rozstrzyganie 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.