DL INVEST GROUP

Biura na Śląsku
Offices in Silesia

Perspektywa najemcy i inwestora

from the perspective of tenants and landlords

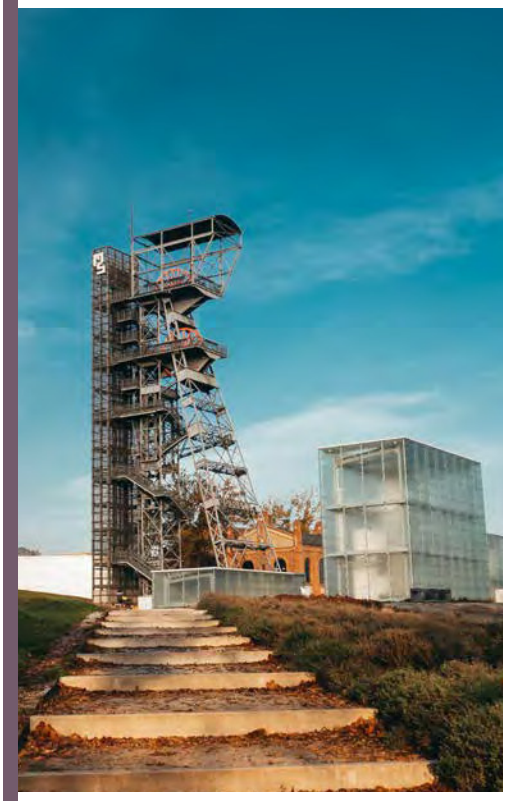
Przygotowane przez DL Invest Group
Katowice, luty 2021

Prepared by DL Invest Group
Katowice, February 2021

Najwyższy poziom urbanizacji
i gęstość zaludnienia w Polsce

Śląsk regionem przyszłości

- Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna najlepszą strefą w Europie według prestiżowego FDI Business Financial Times 2019
- Katowice jednym z najważniejszych węzłów komunikacyjnych w Europie Centralnej i Wschodniej
- Śląsk regionem o wysokim stopniu urbanizacji i dużą dostępnością wykształconej i doświadczonej kadry
- Znaczące wykorzystanie funduszy europejskich
- Znacząca ilość uczelni wyższych, duża liczba absolwentów kształconych na wysokim poziomie
- Rozwój Katowic, jako jednego z najważniejszych ośrodków SSC/BPO na mapie Polski



The greatest urbanisation and population density in Poland

Silesia: the region of the future

- The Katowice Special Economic Zone is the best zone in Europe according to the Financial Times' prestigious fDi Business 2019 survey
- Katowice is one of the most important communication hubs in Central and Eastern Europe
- The Silesian region has a high degree of urbanisation and offers a high availability of educated and experienced staff
- Significant employment of European funds
- The region is the location for many universities that produce a large number of graduates educated to a high level
- The emergence of Katowice as one of the most important SSC / BPO centres in Poland

Index

Sukces Śląska — 4
The success of Silesia

KSSE oraz Katowice — 6
The KSEZ and Katowice

Przepływ osób na Śląsku — 8
The mobility of the Silesian population

Rynek powierzchni biurowych w Katowicach — 10
The Katowice office market

DL Space: przyszłość biur — 13
DL Space: the future of offices

Sytuacja oczami najemców — 15
The situation through the eyes of tenants

Projekty DL Invest Group — 17
DL Invest Group's projects

Nowe transakcje w innych segmentach — 18
Recent transactions in other segments

Podsumowanie działań DL Invest Group — 20
A summary of DL Invest Group's activities

Z czego wynika sukces Śląska?

Jeden z najszybciej rozwijających się regionów w Europie Środkowo -Wschodniej

Śląsk cechuje strategiczna dla tej części Europy lokalizacja: znajduje się na skrzyżowaniu głównych szlaków transportowych. W promieniu 90 km od śląskiej stolicy – Katowic ulokowane są 3 międzynarodowe porty lotnicze o znaczeniu regionalnym. Także sieć lokalnych szlaków komunikacyjnych, w tym dróg i torów kolejowych, jest dobrze rozwinięta. Wymaga tego specyfika Regionu:województwo śląskie to najgęściej zaludnione województwo w kraju oraz o największym stopniu urbanizacji (369 osób na 1 km2 przy średniej krajowej na poziomie 123 osoby na km2). Na obszarze stanowiącym niecałe 4% powierzchni Polski żyje ponad 4,5 miliona mieszkańców, tj. ponad 12% ludności kraju. W promieniu 100 km od Katowic mieszka 8,5 miliona osób (1). Na Śląsku w roku akademickimi 2018 – 2019 na uczelniach wyższych studiowało ponad 107 982 osoby, a z tej liczby najwięcej osób, bo 21 383 studiowało kierunki związane z biznesem, administracją i prawem (2) . Poziom bezrobocia wynosił 3,6% przy średniej krajowej na poziomie 5,2% (GUS, 2019). Atrakcyjność Śląska wynika między innymi z:

- lokalizacji: strategiczne ulokowanie na skrzyżowaniu głównych szlaków transportowych w tej części Europy, w tym kolejowych (E 30 – łączącego Niemcy, Polskę i Ukrainę oraz E 65 i C-E 65 - łączące kraje nadbałtyckie z krajami położonymi nad basenem Morza Adriatyckiego i na Bałkanach) i drogowych obejmujących autostrady A1 i A4 oraz drogi ekspresowe S1 i S86 oraz międzynarodowe: E40 (łączącą Francję z Kazachstanem) i E75 (łączącą Norwegię z Grecją),

- dostępu do infrastruktury lotniskowej: w promieniu 90 km od Katowic znajdują się trzy duże, międzynarodowe porty lotnicze: Katowice- Pyrzowice, Kraków-Balice, Ostrawa,

- najlepiej rozwiniętej infrastruktury drogowej w Polsce oraz alternatywnej infrastruktury ułatwiającej komunikację (na przykład na Śląsku na 10 000 km2 przypada 757,1 km ścieżek rowerowych przy średniej krajowej na poziomie 444,7 km – GUS, 2018),

- dostępu do wykwalifikowanej kadry pracowniczej,

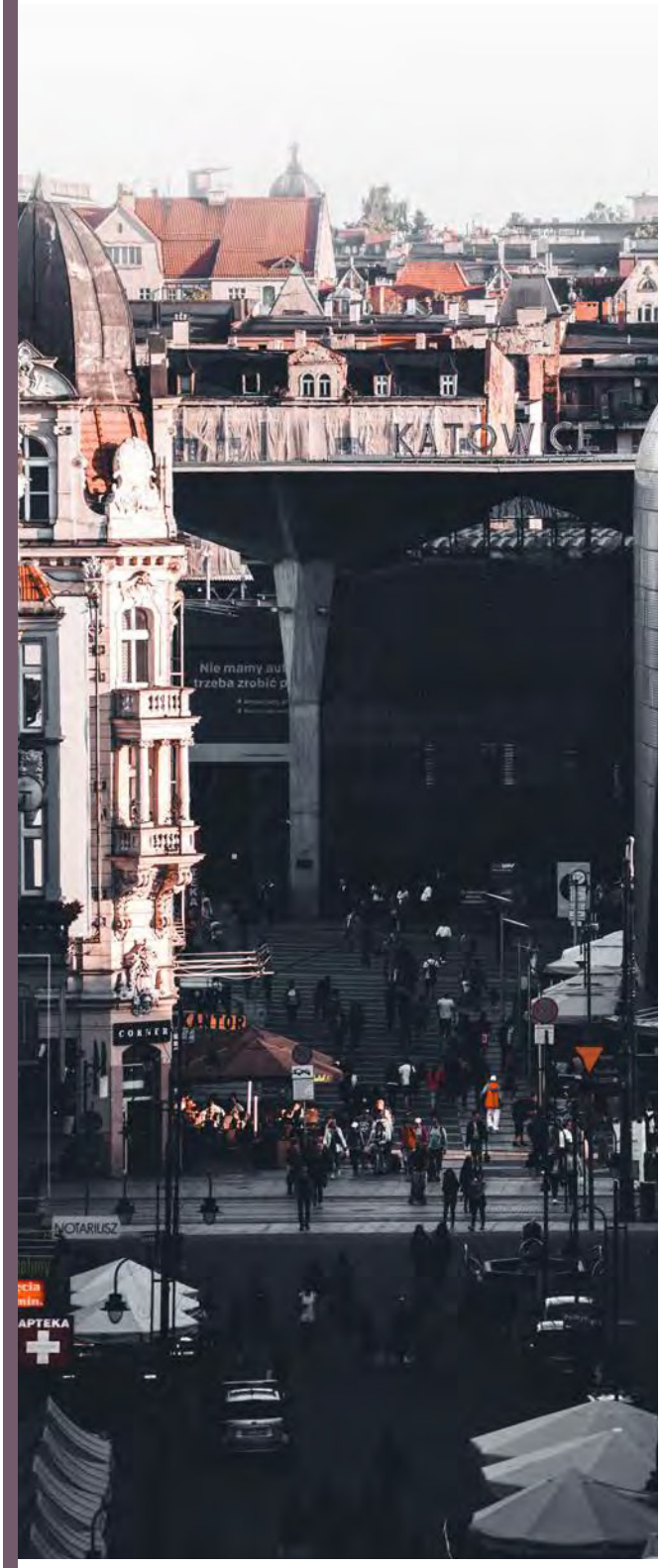
- rozwiniętego szkolnictwa wyższego: na koniec 2018 roku na Śląsku studiowało blisko 108 000 osób (GUS, 2018),

- dużego rynku zbytu i rosnącej siły nabywczej mieszkańców Śląska,

- organizacji znaczących wydarzeń biznesowych, min. Europejskiego Kongresu Gospodarczego i Europejskiego Kongresu Małych i Średnich Przedsiębiorstw, a także wydarzeń o randze światowej, jak szczyt klimatyczny COP24 zorganizowany w 2018 roku, na którym gościło 26 tysięcy polityków i ekspertów ze 190 krajów.

What is the secret to Silesia's success?

One of the fastest growing regions in Central and Eastern Europe



Silesia enjoys a strategic location in this part of Europe, at the crossroads of its main transport routes. Within a 90 km radius of Katowice, there are three international airports. The network of local communication routes, including roads and railroads, is also well developed, as would be expected due to the specificity of the region: the Silesian province is the most densely populated in the country with the highest degree of urbanisation (369 people per square kilometre, with the national average being 123 per km2). More than 4.5 million (more than 12% of the country's population) people live within the region, which itself makes up less than 4% of the area of the country as a whole. 8.5 million people live within 100 km from Katowice (1). For the 2018–2019 academic year, 107,982 students were enrolled at Silesian universities and out of these 21,383 were studying subjects related to business, administration and law (2). The unemployment rate was 3.6%, compared to the national average of 5.2% (GUS, 2019).

The attractiveness of Silesia, among other reasons, stems from its:

- Location: strategically situated at the intersection of the main transport routes for this part of Europe, including railways (the E30, connecting Germany, Poland and Ukraine, as well as the E65 and CE65 connecting the Baltic countries with those of the Adriatic and the Balkans) and such road routes as the A1 and A4 motorways and the S1 and S86 expressways, as well as international highways such as the E40 (connecting France with Kazakhstan) and the E75 (between Norway and Greece).

- Access to airports: within 90 km of Katowice, there are three large international airports – Katowice-Pyrzowice, Kraków-Balice and Ostrava.

- Road infrastructure, which is the best-developed in Poland, along with other forms of transport infrastructure (e.g. 757.1 km of cycle lanes per 10,000 km2, as opposed to the national average of 444.7 km – GUS, 2018).

- Access to a qualified workforce.

- Higher education: at the end of 2018, almost 108,000 people were studying in the region (GUS, 2018).

- Large retail market and the growth in the purchasing power of its inhabitants.

- Major business events, a large number of which take place in the region, including the European Economic Congress.

KSSE

Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna - jedna z najlepszych stref ekonomicznych na świecie

Śląsk jest rozpoznawalnym regionem na międzynarodowym rynku biznesowym. Duże znaczenie dla rozwoju regionu ma Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna, która w prestiżowym rankingu FDI Business Financial Times 2019 została sklasyfikowana jako numer 1 w Europie oraz numer 2 na świecie (po Dubai Multi Commodities Centre znajdującej się w Zjednoczonych Emiratach Arabskich).

Od początku istnienia Strefy na jej terenie ponad 390 przedsiębiorstw zainwestowało około 36 miliardów złotych i stworzyło 80 000 miejsc pracy.

KSEZ

The Katowice Special Economic Zone – one of the world's leading economic zones

Silesia is a prominent region on the international business market. And the Katowice Special Economic Zone has played a significant part in its development, which in the Financial Times' prestigious fDi Business 2019 survey has been ranked as the number 1 in Europe and number 2 in the world (after the Dubai Multi Commodities Centre in the UAE).

PLN 36 billion has been invested by more than 390 companies in the region, resulting in the creation of 80,000 jobs.

Miasto przyszłości

Miasto Katowice nagradzane

Katowice zajęły pierwsze miejsce w rankingu fDi Magazine (grupa Financial Times) pod nazwą "Polish Cities of the Future 2019/20", który ocenia atrakcyjność polskich miast dla inwestycji zagranicznych pod względem potencjału gospodarczego, zasobów ludzkich, efektywności kosztowej, infrastruktury, dostępności transportowej, przyjaznego nastawienie do biznesu oraz strategii przyciągania zagranicznych inwestycji.

Katowice znalazły się też na podium w kategorii związanej z infrastrukturą i dostępnością transportową: „Top 5 Large Polish Cities of the Future 2019/20 – Connectivity", zajmując 3 miejsce wśród dużych polskich miast. Stolica Śląska zajęła też pierwsze miejsce w rankingu organizowanym przez magazyn Forbes, jako najbardziej ekologiczne miasto w Polsce w 2019 roku. Katowice kreują trendy – tak uznali eksperci Forbesa, którzy docenili to, jak działa samorząd, aby zapobiegać i walczyć z zatruciem środowiska. Jednocześnie, co należy podkreślić, Fitch Ratings 2020, potwierdził ratingi miasta Katowice dla zadłużenia w walucie zagranicznej i krajowej na poziomie A- oraz długoterminowy rating krajowy na poziomie AA+. Fitch określił perspektywę jako stabilną (1).

The city of tomorrow

International recognition for Katowice

Katowice topped the fDi Magazine's ranking (compiled by the Financial Times group) for 'Polish Cities of the Future 2019/20', which assesses the foreign investment attractiveness of Polish cities in terms of their economic potential, human resources, cost efficiency, infrastructure, transport accessibility, business-friendliness and strategies for attracting foreign investment.

Katowice was also prominent in the ranking in the survey's category related to infrastructure and transport accessibility: 'Top 5 Large Polish Cities of the Future 2019/20 – Connectivity', ranked in 3rd place among large Polish cities. The Silesian capital was also awarded first place in Forbes magazine's ranking of the most eco-friendly cities in Poland in 2019. The city is a trendsetter in the opinion of Forbes' experts, who appreciated how its local authorities work to prevent and fight environmental pollution. Katowice also received notable recognition from Fitch Ratings 2020, which graded the city as A- for debt in foreign and domestic currency as well as granting it a long-term domestic rating of AA+. Fitch has described the city's outlook as stable (1).

1- fitchratings.com/research/ international-public-finance/fitch-affirmspolish- city-of-katowice-at-a-outlookstable- 04-12-2020

Największą

Wartością są ludzie

Katowice stanowi główne miasto województwa śląskiego. W całym regionie mieszka ponad 4,5 mln ludzi.

- W wieku produkcyjnym znajduje się 59,6% mieszkańców Śląska (GUS, 2019)
- przy średniej krajowej na poziomie 251 osób (GUS)
- W 2019 na 1000 mieszkańców pracowało 275 osób
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto we wrześniu 2020 roku wynosiło: 5424,57 pln (1)

People

Are its greatest asset

Katowice is the capital of the Silesian province. More than 4.5 million people live across the entire region.

- 59.6% of the inhabitants of Silesia are of a productive age (GUS, 2019)
- compared to the national average of 251 (GUS)
- 275 people were employed per 1,000 inhabitants in 2019
- an average monthly gross salary of PLN 5,424.57 in September 2020

Nieustający rozwój BPO / SSC

The continuing growth of the BPO / SSC sectors

KL Discovery Ontrack
ING Tech Poland
Capgemini
Rockwell Automation
Ista
Sopra Steria
Unilever
PwC
IBM
SGS
Sii
Teleperformance
Eurofins
Accenture
Groupon
Arvato Financial Solutions
Knauf
Guardian
Fujitsu Technology Solutions
Keyword Studios
TÜV Rheinland
Honeywell
Huawei

Katowice wyrastają na jedno z najważniejszych centrów BPO /SSC (business process outsourcing / shared services centers) w Polsce. Zatrudnienie w sektorze usług biznesowych na terenie Katowic znalazło 18 600 osób (stan na 2019 rok), co stanowi ponad 6,3% osób zatrudnionych w tym sektorze w kraju. Na terenie Katowic swoje biura otworzyły między innymi: Honeywell, Huawei, Fujitsu Technology Solutions, Keywords Studios oraz Accenture. W Katowicach w kontekście centrów usług biznesowych przoduje branża IT zatrudniająca ponad połowę z podanej wyżej ilości osób (51%). Nieustający rozwój sektora usług dla biznesu zarówno w kontekście nowych inwestycji, jak i rozwoju istniejących determinuje napływ nowych specjalistów do miasta.

Katowice are becoming one of the z najważniejszych centrów BPO /SSC (business process outsourcing / shared services centers) w Polsce. Zatrudnienie w sektorze usług biznesowych na terenie Katowic znalazło 18 600 osób (stan na 2019 rok), co stanowi ponad 6,3% osób zatrudnionych w tym sektorze w kraju. Na terenie Katowic swoje biura otworzyły między innymi: Honeywell, Huawei, Fujitsu Technology Solutions, Keywords Studios oraz Accenture. W Katowicach w kontekście centrów usług biznesowych przoduje branża IT zatrudniająca ponad połowę z podanej wyżej ilości osób (51%). Nieustający rozwój sektora usług dla biznesu zarówno w kontekście nowych inwestycji, jak i rozwoju istniejących determinuje napływ nowych specjalistów do miasta.

Rynek powierzchni biurowych w Katowicach

Katowice to piąty co do wielkości rynek biurowy w Polsce po Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. W ostatnich latach Katowice stały się siedzibą wielu korporacji z sektora nowoczesnych usług biznesowych. Rozwój tego sektora w mieście był możliwy dzięki dobrze rozwiniętej infrastrukturze i silnemu potencjałowi akademickiemu.
„Rok 2020 w Katowicach charakteryzował się wysokim poziomem podaży, która wyniosła ponad 60 000 mkw. i była znacznie większa niż rok wcześniej. Do największych budynków oddanych do użytkowania w ubiegłym roku należą: Face2face A i B o łącznej powierzchni ok. 45 000 mkw., DL Piano, 17 000 mkw. oraz Global Office Park, 4 000 mkw. Na koniec 2020 roku w budowie znajdowało się ok. 220 000 mkw., co oznacza, że podaż w kolejnych 2-3 latach znajdzie się na bardzo wysokim poziomie. Mimo spowolnienia spowodowanego wybuchem pandemii, aktywność na rynku najmu w Katowicach w 2020 roku była relatywnie silna i łączna wielkość wszystkich transakcji najmu osiągnęła blisko 65 000 mkw. Jest to wartość o 24% niższa niż rok wcześniej, ale równocześnie oznacza ponad 30%-owy wzrost w porównaniu do średniorocznej wielkości z ostatnich 5 lat. W Katowicach dominują firmy z branży IT, które w ciągu ostatnich 5 lat wynajęły powierzchnię, która stanowiła ponad 37% łącznej wielkości wszystkich transakcji najmu zawartych na rynku" - mówi Katarzyna Lipka, Head of Consulting & Research w Cushman & Wakefield. Ofertowe stawki czynszów kształtują się na poziomie od 10 do 12,5 EUR / mkw. w przypadku budynków o niższym standardzie i od 13,5 do 15 EUR / mkw. w przypadku powierzchni wyższej klasy.

The Katowice office market

Katowice is now the fifth largest office market in Poland – after Warsaw, Kraków, Wrocław and the TriCity. In recent years, many corporations from the modern business services sector have opened centres in the city. The development of this sector has been made possible thanks to the city's well-developed infrastructure and significant academic potential.
"2020 for Katowice was a year notable for the high level of new office completions, amounting to more than 60,000 sqm – a substantial increase on the previous year. The largest buildings completed last year include: Face2face A and B (with a total area of approx. 45,000 sqm), DL Piano (17,000 sqm) and Global Office Park (4,000 sqm). By the end of 2020, around 220,000 sqm was under construction, which will translate into a very high level of new supply over the next 2–3 years. Despite the slowdown caused by the outbreak of the pandemic, the activity in the rental market in Katowice in 2020 remained relatively strong, with the total volume of all lease transactions reaching almost 65,000 sqm. This was 24% lower than in the previous year, but at the same time more than 30% above the average volume for the last five years. IT companies currently dominate the Katowice office sector, accounting for more than 37% of the total take-up of the city's office space in the last five years," explains Katarzyna Lipka, the Head of Consulting & Research at Cushman & Wakefield. Rents in the city range from EUR 10 to EUR 12.5 per sqm for lower standard buildings and between EUR 13.5 and EUR 15 per sqm for higher class space.

Przyszłość biur

Lockdown oraz związana z nim konieczność wdrożenia home office w opinii najemców w perspektywie krótkoterminowej jest akceptowalnym rozwiązaniem. Niemniej w dłuższej perspektywie obnażył wiele minusów pracy zdalnej. Pokazał, jak ważny dla wielu zespołów jest kontakt osobisty, praca zespołowa, rozdzielenie pracy od życia rodzinnego, możliwość szybkiej wymiany doświadczeń, czy spontaniczna burza mózgów. Podobnych efektów trudno spodziewać się po nawet zaawansowanych technologicznie rozwiązaniach do komunikacji zdalnej. Właściwie zaaranżowane biuro, z komfortową przestrzenią dla pracowników, salkami konferencyjnymi, otwartą kuchnią i chillout room-em, było w ostatnich latach świadomym wyborem tysięcy korporacji i dużych firm. Środowisko biurowe kształtowało się na podstawie wieloletniej praktyki i wynikających z niej doświadczeń, które pozwalają sformułować tezę, że integracja i bezpośrednia interakcja pracowników służy firmie i jej rozwojowi.

Wirginia Leszczyńska, COO DL Invest Group

The future of offices

The lockdown has forced tenants to switch to home office mode for the short term – and this has turned out to be an adequate way of operating in the present situation. Nevertheless, the many disadvantages of long-term remote working have since become apparent. What it has revealed is just how important personal contact, teamwork, the division of work and family life, the rapid exchange of ideas and experiences as well as spontaneous brainstorming is for many teams. It is difficult to see how all this can be achieved even with the most technologically advanced remote communication systems. In recent years, thousands of corporations and large companies have opted for offices arranged in a people-centric fashion, with comfortable space for employees, conference rooms, an open kitchen and chill-out rooms. This kind of office environment has emerged through many years of practice and experience, which have confirmed the idea that the integration and direct interaction of employees is the best.

Wirginia Leszczyńska, the COO of DL Invest Group

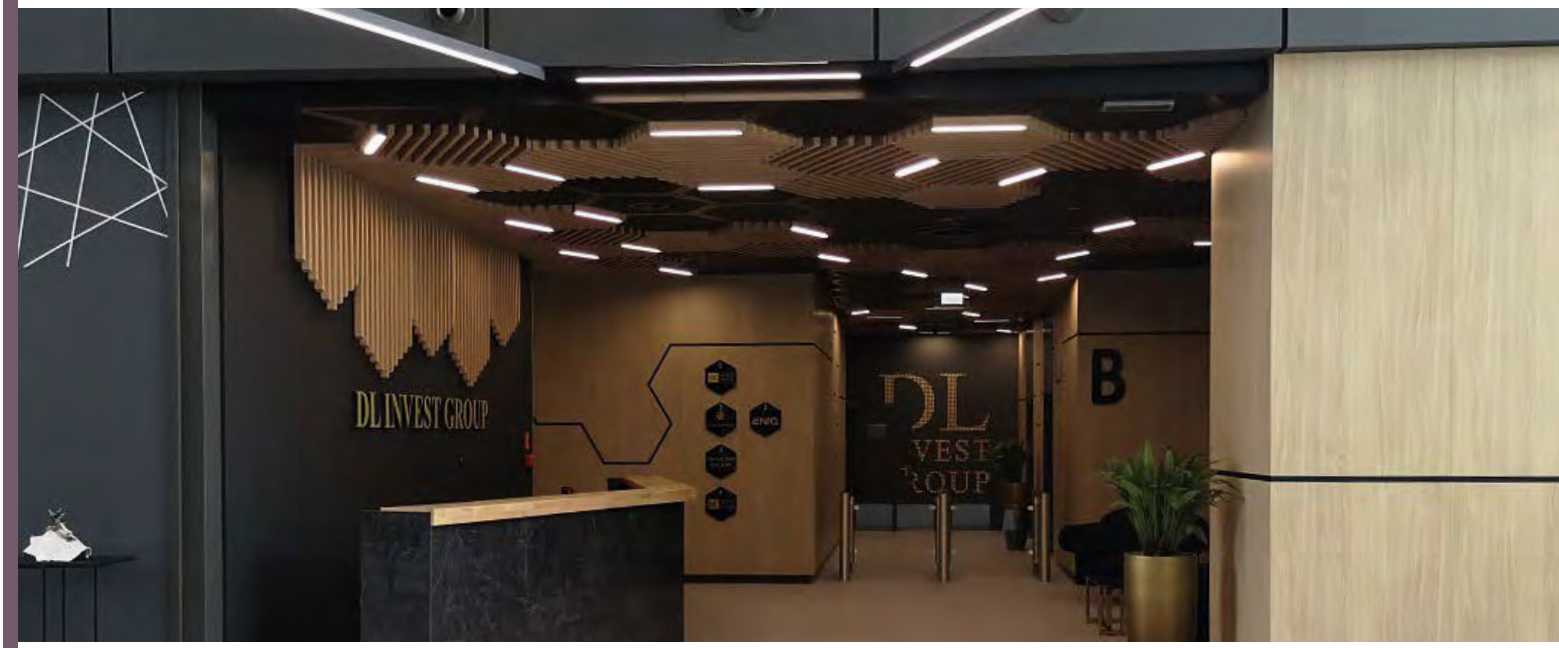
Przyszłość biur

Czy rzeczywiście upowszechni się praca zdalna?

Dla wielu firm kluczowa w okresie epidemii stała się konsolidacja struktur pracowniczych w jednym miejscu, z możliwością szybkiego reagowania i podejmowania decyzji w odpowiedzi na zmiany zachodzące nie tylko w warstwie społecznej, ale w szczególności na polu biznesowym. Firmy, które zdecydowały się na wydzielenie części procesów poza biuro, do mieszkań i domów pracowników, zaczęły ponosić dodatkowe koszty związane z bezpieczeństwem danych oraz z odpowiednim przygotowaniem zaplecza technologicznego. Jak wynika z nowego badania instytutu gospodarczego Ifo z Monachium, tylko 5,7% firm odnotowało dotychczas wzrost wydajności w ramach pracy zdalnej. Z kolei 30,4% przedsiębiorstw odnotowało niezmienioną produktywność, a 27% zanotowało spadek wydajności.

Na zlecenie Fundacji Biznesu Rodzinnego (Stiftung Familienunternehmen) instytut Ifo przeprowadził w październiku br. badanie, w którym uczestniczyło 1097 firm. Co ciekawe, pracownicy na pytanie o efektywność pracy zdalnej odpowiadają, że w domu pracują bardziej wydajnie. Na zjawisko należy jednak spojrzeć z szerszej perspektywy: efektywność działania firmy to także efektywność pracy zespołów i funkcjonowania procesów. Bez wdrożenia dedykowanych procedur, rozwiązań technologicznych, narzędzi biznesowych, a także bez efektywnego wsparcia pracowników ich wydajność jest mocno zagrożona. Praca zdalna sprawdza się w wyjątkowych sytuacjach, w szczególnych branżach i profesjach, ale na co dzień i na szeroką skalę najprawdopodobniej nie będzie miała zastosowania we wszystkich organizacjach, czy też nawet w większej ich części. Warunki lokalowe mają duży wpływ na efektywność wykonywanych zadań. Warunki mieszkaniowe Polaków w ciągu ostatnich 10 lat uległy znaczącej poprawie jednak nadal 42% Polaków mieszka w budynkach wielorodzinnych , w których w okresie pandemii kilka osób musi stale przebywać na stosunkowo niedużej powierzchni. Trudno o wygospodarowanie niezależnego i wygodnego miejsca pracy. Ponadto nie wszystkie osoby posiadają predyspozycje do wykonywania pracy zdalnej. Według raportu Talent Place „Praca zdalna 2019. Przywilej czy nadchodzący standard?" pracodawcy, wymieniając predyspozycje, które musi posiadać zdalny pracownik, najczęściej wspominają o umiejętności zarządzania czasem, samodzielności, nastawieniu na realizację celu, dokładności i punktualności. To zalety pracowników pożądane przez wszystkich pracodawców, ale nie są one powszechnym standardem na rynku pracy.

Ich nabycie jest możliwe jednak wymaga znaczącego nakładu sił i samodyscypliny. Należy także zwrócić uwagę na niekorzystne zjawisko, jakim jest zatarcie się granicy pomiędzy życiem prywatnym, a życiem zawodowym. Brak wyraźnego oddzielenia tych stref może prowadzić do poczucia zmęczenia i stresu. Monotonia środowiska, w którym stale przebywa dana osoba, bez względu na to, czy wykonuje domowe obowiązki, czy zadania zawodowe może negatywnie wpłynąć na samopoczucie i rodzić frustrację. Ważnym aspektem jest także naturalna potrzeba kontaktu z innymi osobami, potrzeba nieformalnej komunikacji oraz poczucia przynależności do grupy. Współczesna technologia zapewnia nam ogromne możliwości w obszarze zdalnej komunikacji, ale nie jest w stanie zastąpić bezpośredniego kontaktu z innym człowiekiem. Na podsumowania sytuacji i określenie efektów pracy zdalnej w masowym wymiarze przyjdzie czaspo opanowaniu epidemii. Sytuacja na świecie jest dynamiczna i obecnie trudno ocenić, jak długo przeważać będą modele pracy zdalnej i hybrydowej, i w jakim stopniu wpłynie on na przyszły kształt rynku pracy.



Office's future

Will remote work become the new norm?

For many companies, consolidating employee structures in one place became crucial during the pandemic so that they could take decisions and react quickly to the changes in not only society but also the business world in particular. Those companies that had decided to split up their operations so that some were performed not in the office but workers' homes, began to accrue additional costs due to issues such as data security and IT support. According to a survey by the Ifo Institute for Economic Research in Munich, only 5.7% of companies noted an improvement in productivity with the introduction of home working, in total 30.4% of companies saw no change, while 27% reported decreased productivity.

The Foundation for Family Businesses (Stiftung Familienunternehmen) commissioned a survey from Ifo in October last year in which 1097 companies were sampled. Interestingly, employees claim that they are more productive at home. However, this needs to be seen from a broader point of view: the productivity of a company is also how well it works together as a team and how well its operations function. If special new procedures are not created and new technologies and business tools are not introduced, a worker left without support is likely to become less productive. Teleworking works well in specific situations for specific industries and professions but on an everyday basis, its wide-scale use will most probably not be seen in every organisation and not even in the majority. Where people work has a huge effect on how well they perform any given task. Over the last ten years, living conditions in Poland have improved hugely, but 42% of Polish people still live in apartment blocks and during the pandemic, they have had to crowd together with relatively little space. It is difficult for them to organise a comfortable and undisturbed space to work in.

Working from home is not suitable for everyone. According to the 'Remote work 2019. Privilege or the New Standard' report published by Talent Place, when employers were questioned about what characteristics make an effective remote worker, they most frequently answered that workers had to have the ability to organise their own time, that they needed to be independent, as well as goal-orientated, punctual and thorough. These are the qualities that all employers want from their employees, but they are not the standard of what is on the labour market.

Workers can acquire these qualities, but it requires a lot of effort and self-discipline. It is also important to note the debilitating effects when the differences between a person's private life and work life become blurred. The lack of a clear boundary can result in people feeling tired and stressed. The monotony of always being in the same surroundings, regardless of whether someone is doing their housework or carrying out their professional responsibilities can hurt a person's sense of wellbeing and result in them feeling frustrated. What is also important is that people need contact with others, they need to interact on an informal level and feel that they are part of a group. With modern technology, we have a lot of ways to communicate remotely, but technology is still not able to replace direct contact with another person. The time will come after the pandemic to take stock of the situation and assess the results of using remote work on a massive scale. The situation across the world is changing rapidly and it is currently difficult to assess how long remote and hybrid working models are going to dominate or what kind of effect they are going to have on the future of the labour market.

Przyszłość biur
DL Space

Perfekcyjna lokalizacja, wysoki standard i dbałość o szczegóły

Ryszard Cieślak,
Commercial Manager DSS Eastern Europe

W oparciu o przeprowadzone ankiety oraz analizy, co do oczekiwań pracodawców odnośnie powierzchni biurowej w dobie zagrożeń związanych z pandemią sformułować możemy między innymi następujące wnioski:

- przestrzeń powinna ułatwiać zachowanie dystansu od innych osób i wysokiej higieny miejsca pracy,
- w budynku powinna być dostępna dodatkowa, elastyczna przestrzeń biurowa, którą można wynająć na krótki czas i która pozwoli na odpowiednie rozplanowanie miejsc pracy,
- w dobie niepewności biznesowej najemcy oczekują elastycznych ofert ze strony właścicieli nieruchomości, co przede wszystkim związane jest z okresami najmu.

W odpowiedzi na rynkowe oczekiwania DL Invest Group opracował i wprowadził na rynek koncept DL SPACE oferujący możliwość krótkoterminowego najmu gotowych, wysokiej jakości powierzchni biurowych, które znajdują się w budynkach należących do Grupy. DL SPACE to biurowe powierzchnie serwisowane wynajmowane w postaci komfortowo umeblowanych gabinetów biurowych, z możliwością użytkowania w pełni wyposażonych sal konferencyjnych oraz wspólnej dla najemców kuchni z jadalnią i stref relaksu. Taki model pozwala na ograniczenie kosztów najmu jedynie do rzeczywistej powierzchni wynajmowanej, a brak wieloletnich umów buduje poczucie spokoju i komfortu działania oraz elastyczności w zarządzaniu kosztami w – jak pokazują ostatnie miesiące – dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości. Część firm obecnych na powierzchniach DL SPACE wykorzystuje je jako sposób na rozdzielenie zespołów, aby zminimalizować liczbę interakcji pomiędzy dużymi grupami osób, natomiast wielu innych najemców rezygnuje z innych lokalizacji, traktując DL Space, jako możliwość budowy struktur w oparciu o zoptymalizowane rozmiarowo i kosztowo powierzchnie.

Office's future
DL Space

„Perfect location, high standards and attention to detail."

Ryszard Cieślak,
Commercial Manager DSS Eastern Europe

Here follow some of the conclusions we can draw from our survey and analysis of employee expectations for office space at a time when we face the danger of a pandemic:

- There should be enough office space for people to maintain social distancing and the workspace should meet high sanitary standards,
- Additional flexible office space should be available within a building that can be leased for short periods to allow for appropriate planning of work areas,
- At a time of business uncertainty, tenants expect flexibility in the terms property owners offer, especially when it comes to a lease's length.

In response to market expectations, DL Invest Group has developed its DL SPACE concept and launched it on the market. The concept offers short term leases for high-quality office space that is ready for use within the buildings owned by the Group. DL SPACE is comfortable serviced office space that is fully furnished and can be leased by the room with the option to also use the fully equipped conference rooms as well as access to the tenant kitchens, dining rooms and relaxation zones. Such a plan limits leasing costs to the actual area used and because there is no long-term lease agreement, tenants have peace of mind, freedom of operations and flexibility in managing their costs when circumstances start rapidly changing, just as they have done over the last few months. Some companies that currently occupy offices with DL SPACE, use them to divide up their teams and minimise the interactions between large groups of people, while many other tenants have given up on other locations to use DL SPACE as a way to build up their structures with space suited ideally to their size and expenditure.

DL INVEST GROUP

Wśród najemców DL Space są takie firmy jak:
The tenants of DL Space include such companies as:

Pro Business Solutions, Medira, DSS Eastern Europe, Eko Patent, NSR Group.

Sytuacja na rynku

Oczami najemców

Securitas Polska, lider na rynku ochrony w Polsce, wprowadził się do biurowca DL Piano w Katowicach w październiku minionego roku. Odział firmy obsługujący Polskę południową zajął biura o łącznej powierzchni ponad 300 mkw. "*Wybierając biuro na siedzibę naszego oddziału kierowaliśmy się przede wszystkim dobrem naszych pracowników*" – mówi Mariusz Płaziński, Pełnomocnik Zarządu, Dyrektor Regionalny. "*Korzenie naszej firmy leżą w Szwecji – tam powstał Securitas jako firma rodzinna – i takie wartości, jak dobro pracownika, budowanie relacji w oparciu o szacunek, kultura i etyka pracy to wartości, na których opiera się funkcjonowanie naszej firmy. Zależało nam więc na tym, aby nasi pracownicy mogli pracować w komfortowej przestrzeni i aby mogli łatwo i szybko dojechać do pracy samochodem lub komunikacją miejską. Wielkim atutem DL Piano, na który także zwróciliśmy uwagę, jest bogata oferta handlowo-usługowa dostępna w tym samym budynku, dzięki której nasi pracownicy mogą zrobić podstawowe zakupy, co jest niezmiernie ważne w obecnej sytuacji, kiedy zaleca się ograniczenia w poruszaniu się po mieście*". Zapewnienie komfortu pracy pracownikom to także jeden z argumentów za podpisaniem umowy przez firmę Ista, która jest nowoczesnym centrum outsourcingowym, prowadzącym działalność dla Grupy Ista w głównych obszarach kompetencyjnych i świadcząc usługi rozliczania kosztów zużycia mediów, księgowości oraz IT. Powierzchnia jaką Ista Shared Services Polska wynajęła w Gliwicach w obiekcie DL PRIME (blisko 8 000 mkw.) pokazuje nie tylko skalę działania firmy Ista, ale też spojrzenie osób zarządzających na biznes w szerszej i dłuższej perspektywie. Potwierdza to Jacek Styczeń, Prezes Zarządu Ista Shared Services Polska zauważając, że "n*ajważniejszymi czynnikami mającymi wpływ na wybór nowego budynku dla firmy była jego lokalizacja umożliwiająca dobrą komunikację pracownikom, wysoka jakość powierzchni oraz stabilna pozycja dewelopera realizującego inwestycję. Nowy budynek daje nam wiele możliwości aranżacyjnych. Wielkość pięter ułatwi nam komunikację, która wpływa na organizację pracy, naszą produktywność oraz optymalizację kosztów. Firma cały czas prowadzi rekrutacje i ciągle się rozwija, również w obecnej, szczególnej sytuacji. Jesteśmy przekonani, że w naszym nowym budynku przywitamy również nowych pracowników*" – zaznacza Jacek Styczeń. O wartości pracy w tradycyjnym modelu mówi także Tomasz Szwejkowski, Dyrektor Oddziału Idea Getin Leasing, który od lipca 2020 roku zajmuje biuro w DL Piano: "*chociaż rozwój narzędzi mobilnych sprawił, że praca zdalna stała się dziś zdecydowanie łatwiejsza, to zapewnienie pracownikom możliwości pracy w biurze, może być nadal bardzo skuteczne. Główną zaletą pracy stacjonarnej jest łatwość budowania relacji. Bez wątpienia spotkanie „face to face" ma inną dynamikę i pomaga w komunikacji. Współpraca zespołu w jednym miejscu oznacza także wymianę wiedzy, która jest paliwem dla rozwoju osobistego i motywacji. Nasi pracownicy wyróżniają się szerokim wachlarzem specjalizacji, różnią się stażem pracy, osobowością, doświadczeniami i ta różnorodność na pewno nas ubogaca. Na uwagę zasługuje także możliwość wyraźnego rozdzielenia czasu w pracy od życia prywatnego. Z punktu widzenia Klientów i Partnerów, nie można natomiast pominąć prestiżu i wiarygodności, którą w ten sposób także budujemy.*"

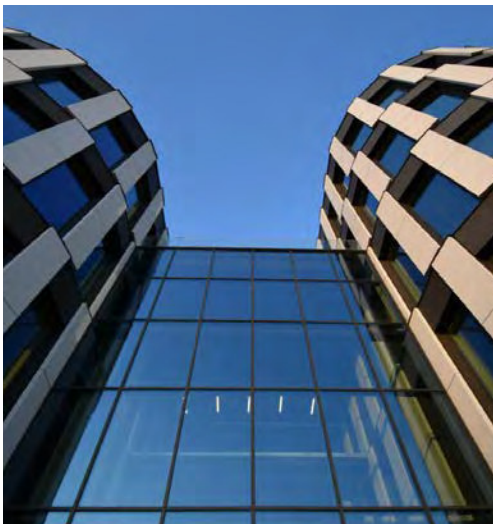
The situation on the market

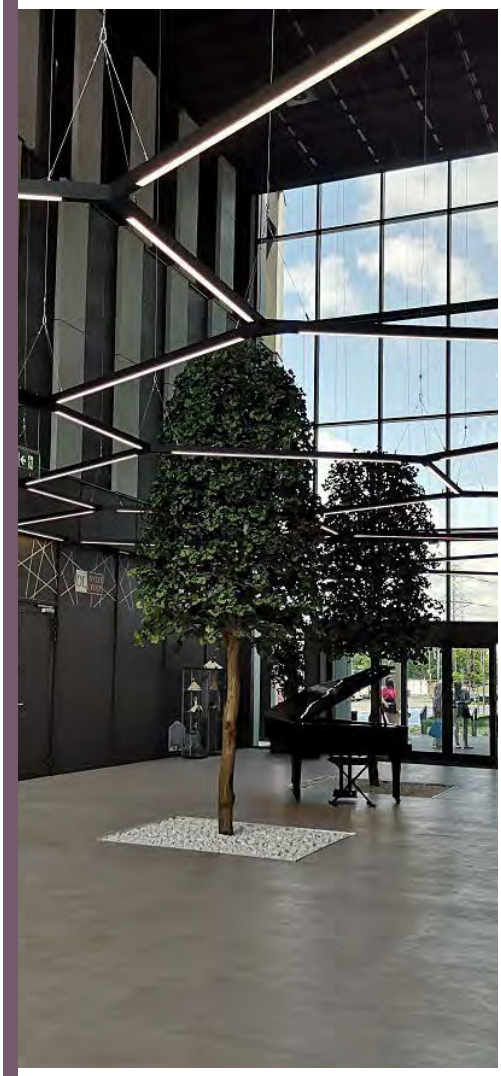
In the eyes of tenants

Securitas Polska, a leading security firm in Poland, moved into the DL Piano office building in Katowice in October last year. The company's branch responsible for the south of Poland took up a total of 300 sqm of office space. "*When we were choosing a location for our head offices, above all, we considered what was best for our employees*," says Mariusz Płaziński, regional director and spokesperson for the management board. "*Our company has its roots in Sweden – that is where Securitas was originally established as a family-run firm – and factors such as employee well-being and relationships built on respect, politeness and a strong work ethic form the basis for the operations of our company. As a result, what was important to us was that our employees could work in a comfortable space and could quickly and easily come to work by car or public transport. One of the big advantages of DL Piano, which we also took into consideration, is the wide range of stores and services available in the same building, which means that our workers can do their basic shopping and this is something that is of absolute importance under the present circumstances when we are being advised to limit moving around the city*." Also for Ista, one of the reasons for it signing a lease was to be able to ensure comfortable working conditions for its employees. Ista runs a business outsourcing centre for the Group and the main services it provides are billing for utility costs, accountancy and IT support. The space that Ista Shared Services Polska leased in Gliwice in the DL PRIME centre (almost 8,000 sqm) demonstrates not only the scale of Ista's operations but also the way the management takes a wider and more long-term view of the business. This is demonstrated by Jacek Styczeń, the president of the management board of Ista Shared Services Polska, when he points out that the most important factors in the firm's selection of a new building were its location to make it easy for employees to come to work, the high quality of the space and also the stability of the developer responsible for delivering the project. "*The new building gives us a lot of possibilities for arranging the space. The size of the floor makes it easier for us to communicate, which improves how we organise our work as well as our productivity and our costs. Our company is hiring all the time and is continuing to grow even under the current unusual circumstances. We are convinced that we are also going to welcome new employees in our new building*" claims Jacek Styczeń. Tomasz Szwejkowski, Department Director at Idea Getin Leasing also talks of the value of the traditio-nal model of work. Since July, Idea Getin Leasing has occupied an office in DL Piano: "*Although the development of mobile devices has definitely made remote work easier, giving employees the opportunity to work in an office can still be very effective. The biggest advantage of a fixed place of work is that you can build relations with others. Without a doubt, meeting others face to face has its own dynamic and aids communication. A team that works together in one place also means that knowledge is shared and this fuels personal development and motivates people. Our employees all differ and possess a wide range of specialisations. Their positions differ and so do their personalities and experience. This variety is definitely what enriches us. The possibility to clearly divide your time between your work and private life is also worth mentioning. From the point of view of our clients and partners, you also have to mention the prestige and trust we instil in this manner.*"

Katowice

DL Piano





Projekty DL Invest Group w trakcie realizacji

DL Invest Group's projects under development

Rok 2020 to początek realizacji dwóch ważnych projektów firmy. W Katowicach przy alei Korfantego powstaje biurowiec DL TOWER o powierzchni 17.000 mkw, a w Gliwicach przy ul. Piwnej rozpoczyna się budowa pierwszego budynku z kompleksu biurowego DL PRIME o łącznej powierzchni 19.000 mkw. Obie inwestycje, podobnie, jak budynek DL PIANO oddany do użytku w kwietniu br., ze względu na swoje zróżnicowane funkcje obejmujące format biurowy, handlowy i usługowy, to obiekty typu mixed-use.

"*W DL Invest Group dużą wagę przykładamy do proaktywnego zarządzania nieruchomościami, które pozostają w portfelu DL Invest Group, co ma kluczowe znaczenie dla budowania biznesu i struktur pracowniczych w przewidywalnych, bezpiecznych warunkach i w perspektywie wieloletniej. Słuszność założeń przyjętych przez Grupę oraz jakość świadczonych usług, potwierdza poziom wynajmu powierzchni w naszych nieruchomościach. W całym portfelu obejmującym nieruchomo-ści biurowe, magazynowe i handlowe, wynajętych jest od ponad 3 lat średnio ponad 95% istniejących powierzchni po okresie stabilizacji*" – mówi Dominik Leszczyński, CEO DL Invest Group. *Elastyczność i możliwość wychodzenia naprzeciw oczekiwaniom najemców gwarantuje struktura Grupy, która umożliwia nam samodzielne przygotowanie inwestycji od etapu planowania poprzez realizację, wynajem aż po zarządzanie. Posiadając w grupie generalnego wykonawcę oraz rozbudowaną strukturę, na którą składa się blisko 130 specjalistów daje nam ogromne możliwości elastycznego i szybkiego reagowania na potrzeby najemców, nie tylko na etapie podpisania umowy najmu, ale w szczególności, jako długoterminowy właściciel nieruchomości gwarantujemy to w całym okresie użytkowania powierzchni przez najemcę. Większość realizowanych inwestycji posiada perspektywy dalszej rozbudowy, co dla naszych Najemców oznacza możliwość ekspansji i obejmowania dodatkowych powierzchni w ramach rozwijania działalności w obrębie tej samej nieruchomości, bez konieczności kosztownych relokacji*" – podkreśla Dominik Leszczyński.

In 2020 were started two important DL Invest Group projects. In Katowice, next to Korfantego avenue, the construction process of DL Tower office building was lasting (17 000 sqm.), in Gliwice, next to Piwna street, the construction of DL Prime was commenced (19 000 sqm.). Both investments are mixed-use projects that will deliver office, retail and service functions similar to DL Piano concept (the DL Invest Group's A-class office building located in Katowice finished in June 2020).

"*At DL Invest Group, we place a lot of importance in pro-active management of our properties, which we retain within our portfolio. This is of crucial importance to building up businesses and employee structures under predictable and secure conditions over the long term. The occupancy levels in our properties confirm the strength of the strategy we have adopted in the Group and the quality of the services we provide. Across our entire portfolio, which includes office properties, warehousing, and retail space, the occupancy level has for over three years averaged above 95% for our completed properties once they have completed their stabilisation period,*" says Dominik Leszczyński, CEO of DL Invest Group. "*The Group's structure guarantees flexibility so tenant expectations can be met.*

It also allows us to independently prepare a development from the planning and development to its leasing and management. Since our Group also includes a general contractor and a well-developed structure with almost 130 employees, we have great flexibility and can react quickly to the needs of our tenants and not only at the time the lease is signed. Because we own our properties over the long term, we can also make this guarantee for the entire time a tenant uses our space. Most of our developments can in the future be further extended, which gives our tenants the possibility to further expand and take up additional space within the same property when their operations grow. There will be no additional moving costs nor will employees be required to make changes to their routines so as a result there will be no need to rebuild the teams" points out Dominik Leszczyński.

Dominik Leszczyński,
CEO DL Invest Group

Nowe transakcje

Jak epidemia wpłynęła na transakcje DL Invest Group na rynku magazynowym

Zmiany na rynku związane z COVID-19 wpłynęły na sektor magazynowy. Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły poziom 20 mln mkw. Duży wzrost w sektorze podyktowany jest nie tylko rozwojem e-commerce, ale w szczególności koniecznością zabezpieczenia łańcucha dostaw przez wielu producentów, którzy do tej pory lokowali główne ośrodki na Dalekim Wschodzie. Dziś wiele firm celem zabezpieczenia swoich procesów rozwija produkcje i dystrybucje w UE, a ze względu na infrastrukturę i dostępność pracowników, w relatywnie niższe koszty funkcjonowania, beneficjentem zmian jest Polska. Potwierdzeniem tego jest jedna z największych transakcji na rynku logistycznym, która miała miejsce w czerwcu 2020 roku gdzie firma DL Invest Group zawarła umowę współpracy z DHL (największą firmą sektora logistycznego na świecie), w wyniku której stała się Partnerem Zarządzającym JV DHL – DL. "*Pozyskanie dla projektów logistycznych inwestora w postaci, globalnego potentata sektora logistycznego, firmy DHL, stanowi nie tylko potwierdzenie kompetencji oraz jakości pracy naszej firmy, ale w szczególności pozwoli DL Invest Group jeszcze mocniej się rozwinąć w segmencie powierzchni magazynowych*" – mówi Dominik Leszczyński, CEO DL Invest Group. "*Jednocześnie znacznie rozbudowaliśmy w ostatnich miesiącach swój bank ziemi o nowe grunty zlokalizowane między innymi w Teresinie w Centralnej Polsce (26 ha), Radomiu, Elblągu, Kluczborku, Plocku czy Legnicy. Umowa pomiędzy DL Invest Group a DHL to jedna z największych transakcji roku w branży logistycznej. W pierwszym etapie dotyczy ponad 200 000 mkw. powierzchni najmu. Na terenie DL Invest Park Psary powstanie nowatorska koncepcja, łącząca centrum dystrybucyjne z innowacyjnymi usługami logistycznymi DHL. Będzie to jedno z najnowocześniejszych centrów magazynowo – dystrybucyjnych w regionie, a cała inwestycja zostanie poprowadzona z poszanowaniem środowiska naturalnego, czego gwarantem jest między innymi polityka firmy DHL, która deklaruje, że do 2050 roku całkowicie wyeliminuje emisję szkodliwych dla środowiska gazów cieplarnianych powstających w wyniki procesów logistycznych. Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, energooszczędnego oświetlenia, odzysk wody deszczowej oraz instalacje wody szarej, jak i aranżacja terenów zielonych wokół samego budynku to przykładowe działania podejmowane podczas budowy DL Invest Park Psary. Optymalizacje ekologiczne dotyczyć będą także recyklingu odpadów oraz systemów pakowania przesyłek.*"

New transactions

How the epidemic has affected DL Invest Group's warehouse market transactions

The changes on the market resulting from COVID-19 have affected the warehouse sector. Modern warehouse stock in Poland has now grown to over 20 million sqm. The large growth in the sector is not just a result of the development of e-commerce but results in particular from the need of many producers to secure their supply chains, who up till now have mainly been based in the Far East. Today many companies are developing their production and distribution in the EU in order to secure their operations. Because of its infrastructure and access to labour with relatively low operating costs, Poland is a beneficiary of these changes. This is demonstrated by one of the biggest transactions on the logistics market, which took place in June 2020. DL Invest Group signed a contract with DHL (the largest logistics company in the world), as a result of which it became the managing partner of the DHL-DL JV. "*Obtaining DHL, a giant of the logistics sector, as an investor for our logistics projects not only attests to our competence and the quality of our company's work but also, more importantly, it will allow DL Invest Group to develop even more strongly in the warehouse sector,*" says Dominik Leszczyński, CEO of DL Invest Group. "*At the same time, we have significantly increased the size of our land bank over the last few months with land in places such as Teresin in Central Poland (26 ha), Radom, Elbląg, Kluczbork, Plock and Legnica. The contract signed by DL Invest Group and DHL is one of the largest logistics transactions of the year. The first stage is for a leasable area of over 200,000 sqm. In DL Invest Park Psary an innovative centre is to be built combining a distribution centre with DHL's innovative logistics services. It is going to be one of the most modern warehouse and distribution centres in the region and the entire project is to be developed with care taken to protect the natural environment. Among other things, this is guaranteed by DHL's company policy, which is to eliminate emissions from their logistics operations of greenhouse gases harmful to the environment by 2050. Using renewable sources of energy, energy-saving lighting and greywater installations as well as creating green areas around the building are examples of the actions taken during the construction of DL Park Psary. The optimisations applied for the ecology also include waste recycling and the parcel packing systems.*"

Gliwice

DL Vintage Post

Wynajem powierzchni biurowych w 2020 roku

Podsumowanie działań DL Invest Group

2020 rok był dla DL Invest Group rokiem udanym. Firma podpisała ponad 50 umów najmu. Do najważniejszych transakcji w tym okresie należą umowy podpisane z firmami Ista (8 000 mkw., Gliwce, DL Prime), Asseco Business Solutions (Katowice, DL Piano), Idea Getin Leasing (Katowice, DL Piano), Securitas (Katowice, DL Piano) oraz umowy podpisane w ramach nowego konceptu biur serwisowanych DL Space, których łączny metraż w roku 2020 wyniósł prawie 1000 mkw. Wysokiej jakości biura, realizowane w ramach kompleksów typu mixeduse, pozwalające na realizację obowiązków pracowniczych i realizację codziennych potrzeb zakupowych w jednym miejscu (co limituje zbędne przemieszczanie się po ośrodkach miejskich), elastyczne formy najmu i inwestycje w bezpieczeństwo użytkowników budynków to priorytety DL Invest Group, które leżą u podstaw sukcesu firmy.

Leasing office space in 2020

A summary of DL Invest Group's activities

2020 was a successful year for DL Invest Group. The company signed over 50 leases. The most important transactions over the period included the lease signed by Ista (8,000 sqm Gliwice, DL Prime), Asseco Business Solutions (Katowice, DL Piano), Idea Getin Leasing (Katowice, DL Piano), Securitas (Katowice, DL Piano) and the contracts signed under the new serviced office space concept DL Space, which had a combined area of almost 1,000 sqm. The priority for DL Invest Group, which is also the basis of the company's success, is high-quality office space developed in mixed-use projects where workers can carry out their responsibilities and do their everyday shopping (which limits the need to travel around town) as well as flexible leases and investing in the safety and security of the building's users.

Gliwice

DL Prime

Gliwice

DL Prime

DL Invest Group S.A. - Ul. Wrocławska 54 - Katowice 40-013 - T +48 32 253 00 95 - E. biuro@dlinvest.pl

www.dlinvest.pl