



DL CENTRAL

KATOWICE MIEŁĘCKIEGO





ZAPROSZENIE DO WSPÓŁPRACY



Szanowni Państwo,

Jest Nam niezmiernie miło, że nasza oferta wzbudziła Państwa zainteresowanie.

Mam przyjemność zaprezentować Państwu propozycję współpracy, w ramach naszego projektu.

DL Central Mielęckiego mieszczący się w zrewitalizowanej kamienicy o ciekawej historii – jednego z najbardziej rozpoznawalnych budynków na szlaku katowickiej moderny. Doskonała i prestiżowa lokalizacja w ścisłym centrum Katowic zapewnia bliskość najważniejszych instytucji użyteczności publicznej oraz licznych punktów handlowych, usługowych, biurowych i hotelowych.

W bezpośrednim otoczeniu obiektu zagwarantowano usługi zaspokajające codzienne potrzeby użytkowników oraz pracowników naszych Najemców i ich rodzin.

Dostosowując przedmiotową ofertę do Państwa potrzeb, liczymy na nawiązanie długoterminowej współpracy.

Zależy nam, aby PKP Polskie Linie Kolejowe mogły dołączyć do grona naszych najemców – wśród których znajdują się takie Instytucje Państwowe jak: Urząd Dozoru technicznego, PKP Cargo i inne.

Mam nadzieję, że szczegółowe zaprezentowanie aspektów dotyczących najmu, jak również prezentacja specyfiki funkcjonowania projektu DL CENTRAL, pozwoli spełnić Państwa oczekiwania.



PREZENTACJA PORTFOLIO ORAZ DOŚWIADCZENIA

DL INVEST GROUP



PRZEWAGA KONKURENCYJNA OPARTA O UNIKATOWY MODEL BIZNESOWY



ponad
17
lat

Siłą DL Invest Group, a zarazem wartością i gwarancją dla Najemcy jest realizowany z sukcesami, od 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 1,4 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 problemy 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.



SPRAWDZONY MODEL BIZNESOWY

Jesteśmy jednym z najbardziej dynamicznie rozwijających się deweloperów oraz inwestorów w Polsce, działający od ponad 15 lat na rynku nieruchomości komercyjnych.

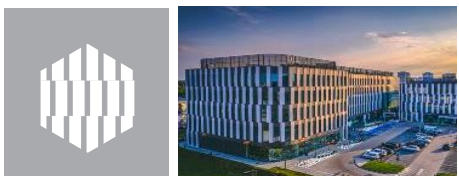
Potwierdzeniem wieloletniego doświadczenia oraz kompetencji jest posiadany zdywersyfikowany portfel nieruchomości, który utrzymuje niemalże pełen poziom wynajmu powierzchni, dzięki utrzymywaniu nieruchomości w najwyższej jakości, elastycznie reagując na potrzeby najemców, dostarczając najwyższej jakości usługi, w oparciu o unikatowego modelu zarządzania aktywami.

Nasz model biznesowy zakłada pełną realizację procesu inwestycyjnego w oparciu o wewnętrzną strukturę grupy, a następnie aktywne zarządzanie projektami jako długoterminowy właściciel, oferując klientom wysoką jakość, nie tylko w momencie oddania projektu do użytku, ale również w całym okresie użytkowania obiektu, zapewniając możliwość elastycznego reagowania na ich potrzeby. Jest to unikatowa przewaga nad konkurencyjnym modelem działalności deweloperów, opartym o zasadę „wybuduj i sprzedaj”, gdzie Najemca jest elementem sprzedawanego produktu inwestycyjnego.



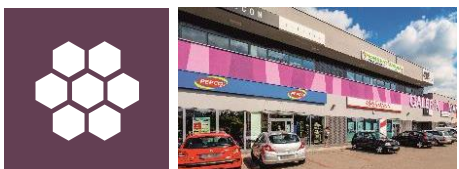
OBIEKTY MAGAZYNOWE

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 formacie SBU.



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 - pracowników kompleksu.



PARKI HANDLOWE

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



ekologiczna strategia dzięki której nasze inwestycje spełniają warunki finansowań oraz projektów „zielonych”.



realizujemy zabudowę projektów PV celem produkcji zielonej energii.

LINK: PORTFOLIO DL INVEST GROUP



ponad **2 371 000 000 PLN** aktywów Grupy na koniec 2022 w PLN (506 mln EUR)



ponad **6 110 000 000 PLN** aktywów Grupy na 2024-2025 w PLN w oparciu o posiadany bank ziemi (739 mln EUR)



ponad **97% wynajmu** utrzymywany poziom wynajmu portfela nieruchomości jako potwierdzenie jakości DL Invest Group



ponad **170 specjalistów** w wewnętrznych strukturach Grupy jako gwarancja elastycznego podejścia do oczekiwań najemców

ISTNIEJĄCE GLA TYS. m²

■ logistyka ■ biura ■ parki handlowe

70%

20%

10%

POLTYKA DL GREEN

certyfikowanie wszystkich inwestycji BREEAM, przyjęcie korporacyjnej polityki ESG, niezależna certyfikacja zgodności polityki ESG przez SPO





PRZEWAGI KONKURENCYJNE



ROZBUDOWANY BANK ZIEMI W OPARCIU O SEGMENT MAGAZYNOWY

Potencjał zabudowy przekraczający 550.000 GLA z czego ponad 410.000 GLA w ramach najszybciej rozwijającego się w Europie **segmentu magazynowego**. Dzięki posiadanemu bankowi ziemi zagwarantowany jest częściowy udział we wkładach własnych do finansowań bankowych, a tym samym realizacja przyjętej strategii bez potrzeby angażowania istotnych środków własnych oraz nabywania dodatkowych, nowych gruntów.



KOMPETENCJE W ZAKRESIE GENERALNEGO WYKONAWSTWA

DL Invest Group w ramach kompetencji generalnego wykonawcy, nie tylko kontroluje proces budowlany, pod kątem harmonogramu oraz kosztów realizacji, ale w szczególności, **łączy funkcje właściciela nieruchomości oraz generalnego wykonawcy**. W sposób elastyczny i szybki reaguje na wszelkie oczekiwania oraz zmiany wymagane przez najemcę, w trakcie budowy oraz użytkowania obiektu. Kompetencje te są potwierdzone zakończonymi z sukcesem projektami od rewitalizacji zabytkowych obiektów (DL Vintage Gliwice), po realizację obiektów biurowych klasy A+ (DL Piano Katowice) kończąc na specjalistycznych obiektach produkcyjnych (Hutchinson - Dębica). Te unikatowe kompetencje, połączone z kompetencjami w zakresie komercjalizacji projektów, stanowią w perspektywie długoterminowej gwarancję dla jakości oraz bezpieczeństwa realizowanych i utrzymywanych w portfelu DL Invest Group nieruchomości. **Potwierdzeniem powyższego jest wybór DL Invest Group, przez największą na świecie firmę logistyczną DHL na Partnera Zarządzającego JV DHL&DL.**



DYWERSYFIKACJA ŹRÓDEŁ PRZYCHODÓW ORAZ WARTOŚCI AKTYWÓW

Grupa jest obecna w trzech sektorach nieruchomości komercyjnych: **handlowym, biurowym oraz magazynowym**, który jako najszybciej rozwijający się rynek nieruchomości komercyjnych w Europie, stanowi podstawę dla rozwoju.



PRZEPROWADZONE Z SUKCESAMI RESTURKTURYZACJE

Przeprowadzone w oparciu o wewnętrzne struktury restrukturyzacji tzw. trudnych projektów, które zostały nabyte z istotnym dyskontem do wartości rynkowej, poprzez co wymagały modernizacji, rekomercjalizacji czy też zmiany funkcjonalności. Połączone z przebudową projektu, stanowią potwierdzenie, nie tylko posiadanych kompetencji do nabywania projektów pod restrukturyzację, dzięki czemu generowane mogą być wysokie stopy zwrotu, ale w szczególności **stanowią gwarancję dla jakości i bezpieczeństwa w zakresie utrzymywanych i aktywnie zarządzanego portfela posiadanych nieruchomości komercyjnych.**



PŁYNNOŚĆ AKTYWÓW

Grupa posiada aktywa wysokiej jakości o dużej **płynności**. Celem potwierdzenia rynkowej wartości oraz znaczenia posiadanych nieruchomości, Grupa cyklicznie, co 4 lata, niezależnie od koniunktury, dokonuje z sukcesami kolejnych **sprzedaży ustabilizowanych aktywów**, istotnych z punktu widzenia dalszego rozwoju grupy np. transakcja sprzedaży do DHL aktywów połączona z JV z DHL. Wartość oraz cykliczność transakcji potwierdza wysoką atrakcyjność nieruchomości.



ROZBUDOWANA STRUKTURA GRUPY

DL Invest Group przez lata wypracowała zdolność sprawniej realizacji projektów nieruchomościowych od etapu nabycia gruntu w korzystnej cenie, poprzez procesy projektowe i budowlane aż do uzyskania zgody na użytkowanie obiektu – **w oparciu o doświadczonych ekspertów tworzących stały ponad 150 osobowy zespół DL Invest Group.**



UKOŃCZONE SPRAWOZDANIA: SPO, ESG & FRAMEWORK

JAKO POTWIERDZENIE NASZEGO EKOLOGICZNEGO PODEJŚCIA



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 GreenLoan 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 GreenBond Principles and the GreenLoan 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 policies. Sustainalytics considers this process to be in line with market practice.
- REPORTING** DL Invest Group intends to report on allocation of proceeds on its website on an annual basis until full allocation. Allocation reporting will include information on eligible green projects, amount allocated to eligible green projects and the balance of unallocated proceeds. Impact reporting will include qualitative description and relevant impact metrics where feasible. Sustainalytics views DL Invest Group's allocation and impact reporting as aligned with market practice.

SECOND-PARTY OPINION

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.emea@sustainalytics.com
(+44) 20 3880 0193

SECOND-PARTY OPINION DL INVEST GROUP GREEN FINANCE FRAMEWORK



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 korporacyjny.



GREEN FRAMEWORK - Green Financing Principles DL Invest Group

Niniejsze zasady są zgodne z zasadami International Capital Markets Association Principles for Green Bonds 20211 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.



KLUCZOWI PARTNERZY DL INVEST GROUP

DYNAMICZNY ROZWÓJ GRUPY DL INVEST W WIODĄCYM SEGMENTCIE PARKÓW LOGISTYCZNYCH



2022



Macquarie Capital Principal Finance udzielił DL Invest Group finansowania w wysokości 123,4 mln EUR typu senior secured. Trzyletni kredyt zostanie sfinansowany w pełni z bilansu Macquarie.

2021



Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) wspiera rozwój ekologicznych nieruchomości, udzielając DL Invest Group kredytu o wartości 72 mln euro.

2020



DL Invest Group wybrane na Partnera Zarządzającego przedsięwzięcia „JV DHL-DL” z firmą DHL – lidera na świecie w logistyce. Na dostarczenie dedykowanych, ekologicznych, powierzchni magazynowych.



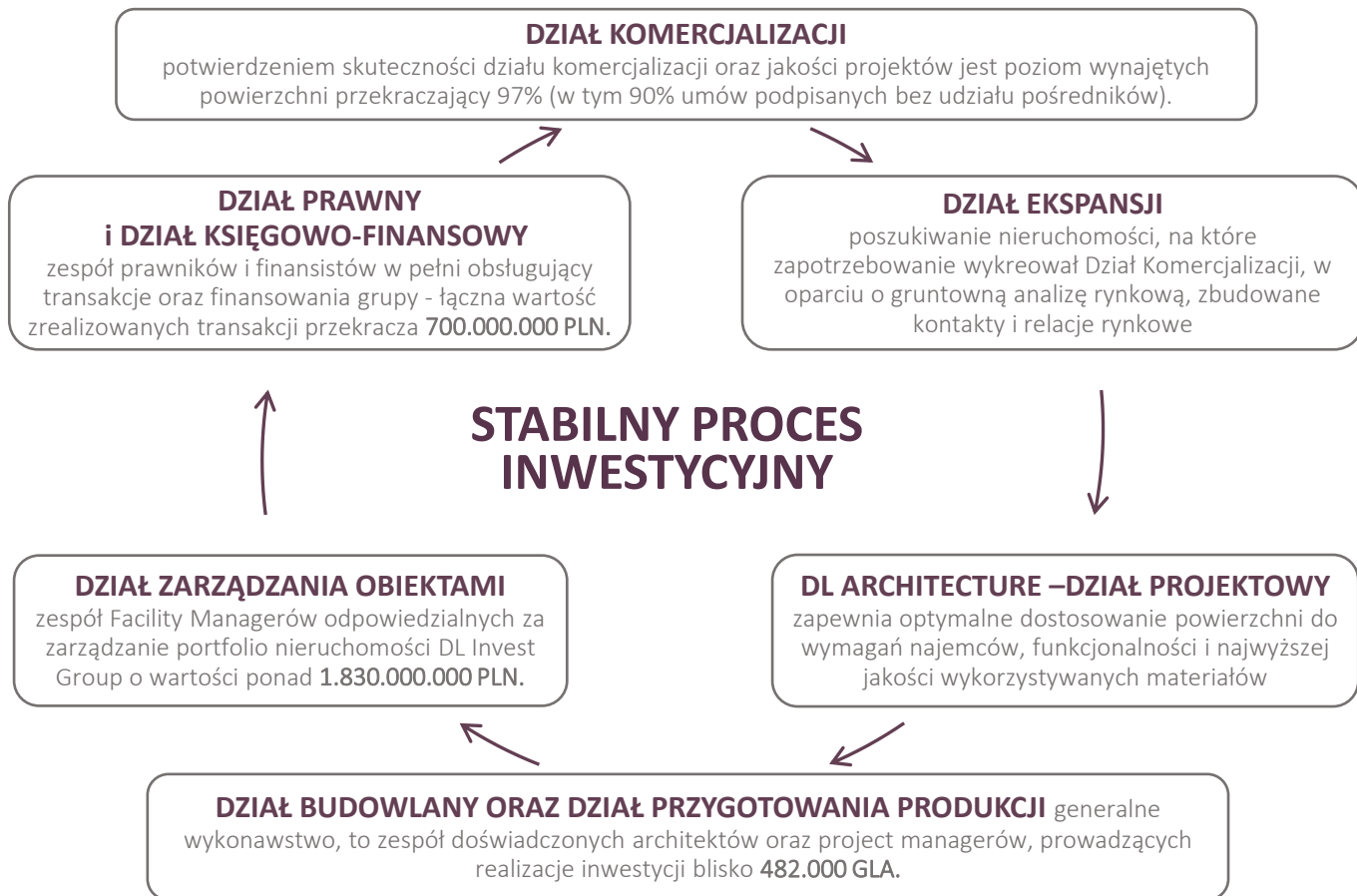
STRUKTURA I ORGANIZACJA

DL INVEST GROUP



WEWNĘTRZNA STRUKTURA

Siłą DL Invest Group jest możliwość samodzielnego przeprowadzenia całego procesu inwestycyjnego, począwszy od analizy oraz badania projektu, poprzez jego sfinansowanie, projektowanie, budowę, wynajem aż po efektywne zarządzanie. Strukturę organizacyjną tworzy stały zespół ponad 150 osób - wysoko wykwalifikowanych specjalistów z wieloletnim doświadczeniem zawodowym.



1. ROZPOZNANIE POTRZEB
NAJEMCY

2. ANALIZA MOŻLIWOŚCI

3. ZARZĄDZANIE PROCESEM

4. EWALUACJA I DOSKONALENIE

RELACJE BIZNESOWE KSZTAŁTOWANE
W OPARCIU O SZACUNEK I ZAUFANIE



WZROST WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

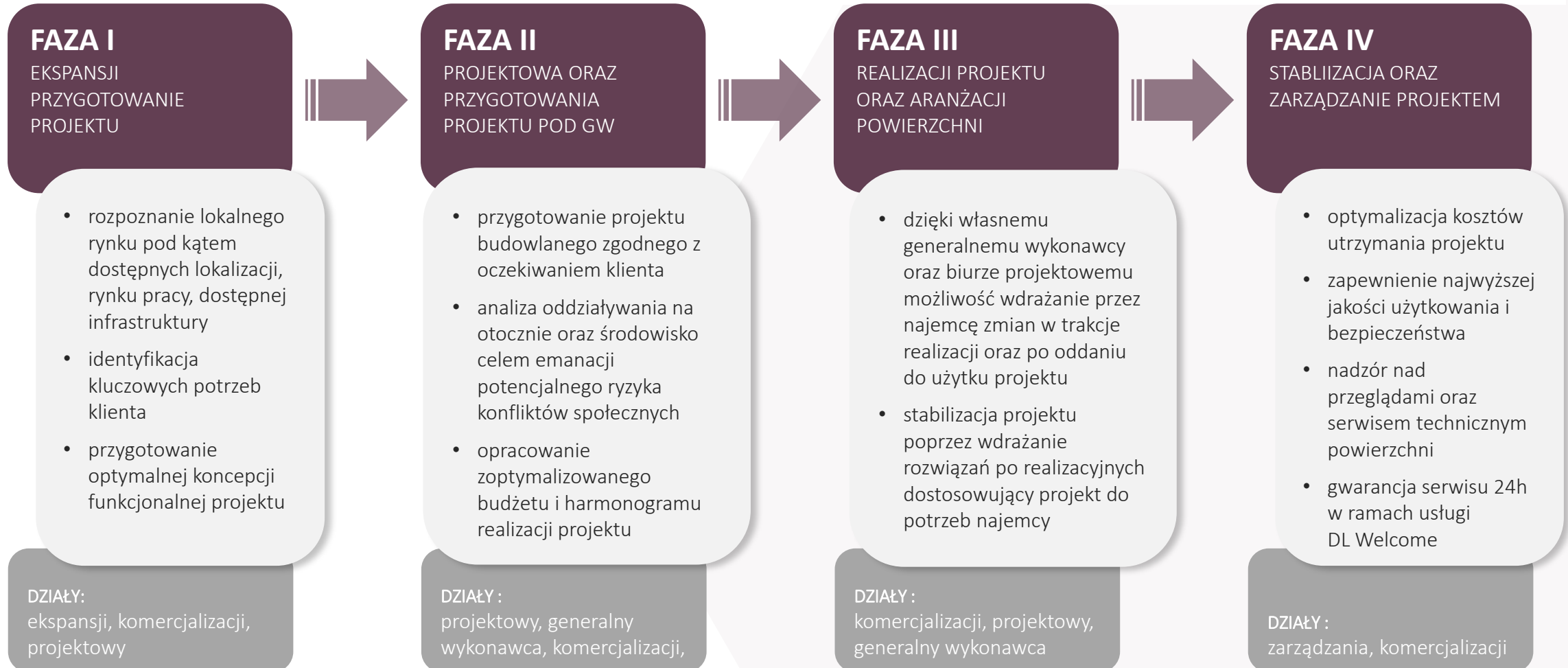
Cały proces zarządzania nieruchomościami i obiektami będącymi przedmiotem najmu oparty jest na wewnętrznej strukturze DL Invest Group, co pozwala na wyeliminowanie kosztów pośrednich i marż dla firm zewnętrznych zarządzających aktywami. Korzyścią dla Najemców jest więc przede wszystkim zapewnienie najniższych 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.



KOMPLEKSOWA OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNEGO



Przewagą DL Invest Group jest oparcie realizacji całego procesu inwestycyjnego na **wewnętrznej strukturze** organizacyjnej, co w połączeniu z przenikaniem się kompetencji poszczególnych działów, pozwala na osiągnięcie **najwyższej jakości** projektu przy zachowaniu wyjątkowej **elastyczności** w trakcie procesu realizacji projektu.





DZIAŁ KOMERCJALIZACJI

STRATEGIA – 3 FAZY

FAZA I PRE-KOMERCJALIZACJA

- **IDENTYFIKACJA POTRZEB RYNKU I ANALIZA RYNKU**, poprzez bezpośredni kontakt z potencjalnymi najemcami poprzez setki rozmów telefonicznych dziennie.
- **OPRACOWANIE PLANU KOMERCJALIZACJI**, poprzez identyfikację potrzeb zgłaszanych przez najemców i stworzenie, z pomocą Działu Projektowego, biznes planu dla projektu, wskazującego kierunki komercjalizacji.
- **IDENTYFIKACJA KLUCZOWYCH KLIENTÓW** - proces planowania strategii komercjalizacji, która w znaczący sposób wpłynie na użyteczność, funkcjonalność i rynkowość projektu w odpowiedzi na potrzeby najemców.
- **PRZYGOTOWANIE KOSZTORYSU CAŁEJ INWESTYCJI** - poprzez współpracę Działu Komercjalizacji, Działu Projektowego i Działu Konstrukcyjnego stworzenie projektu ukierunkowanego na użyteczność biznesową. Większy nacisk kładziony jest na koszt i atrakcyjność inwestycji niż na walory architektoniczne.

FAZA II GŁÓWNA KOMERCJALIZACJA

- **INNOWACYJNE PODEJŚCIE:**
3 NIEZALEŻNE ZESPOŁY DS. KOMERCJALIZACJI - ponad 22 osoby, które konkurują ze sobą w osiąganiu narzuconych celów, co prowadzi do szybkiego podpisywania najkorzystniejszych dla Grupy umów najmu. Dodatkowo, dzięki tak intensywnemu kontaktowi z rynkiem, Grupa dobiera najemców pod kątem rodzaju świadczonych usług, marki oraz zgodności z założonym biznesplanem.



team I
**Wirginia
Leszczyńska**
DYREKTOR DZIAŁU
KOMERCJALIZACJI



team II
**Aneta
Kulik**
DYREKTOR DZIAŁU
KOMERCJALIZACJI



team III
**Maciej
Mendrok**
DYREKTOR DZIAŁU
KOMERCJALIZACJI



team IV
**Magdalena
Koroś**
DYREKTOR DZIAŁU
KOMERCJALIZACJI

FAZA III STABILIZACJI PROJEKTU

- **DZIAŁANIA PREWENCYJNE**, Dział Komercjalizacji pozostaje w stałym kontakcie z najemcami.
- **REWITALIZACJA**, w przypadku przejęcia istniejących projektów, przeprowadzany jest proces dostosowania do aktualnych trendów rynkowych i zapotrzebowania biznesu.
- **REKONSTRUKCJA**, w przypadku przejęcia istniejących projektów następuje zmiana tenant-mixu w celu zwiększenia atrakcyjności obiektu.
- **WYSOKA JAKOŚĆ OBSŁUGI W STRUKTURZE WEWNĘTRZNEJ**, Dział Obsługi we współpracy z Działem Komercjalizacji błyskawicznie reaguje na wszelkie potrzeby najemców związane z użytkowaniem obiektu.
- **REKOMERCJALIZACJA** to naturalny proces poszukiwania najemców w sytuacji wygasających umów najmu, które nie podlegają odnowieniu. Proces ten przebiega sprawnie dzięki bezpośredniemu kontaktowi z potencjalnymi najemcami.



DL ARCHITECTURE – DZIAŁ PROJEKTOWY

GWARANCJA ELASTYCZNOŚCI ORAZ JAKOŚCI POWIERZCHNI

- Podstawą działań DL Architecture jest tworzenie **funkcjonalność i użyteczność nieruchomości dla jej Użytkowników**. Dla DL Invest Group jest to wartość o znaczeniu większym niż artystyczne kreacje architektoniczne.
- Zespół wewnętrznych Projektantów jest odpowiedzialny za **wspieranie Najemców** od momentu ustalania koncepcji aranżacji powierzchni, poprzez jej aktualizację, aż do osiągnięcia ostatecznego efektu zadowolającego Najemcę.
- Dział Projektowy **Koordynuje prace Działu Budowlanego** pod kątem współpracy z Najemcami, odgrywając kluczową rolę przy dostosowaniu powierzchni do wymagań Najemców.
- Podczas użytkowania powierzchni, w trakcie obowiązywania umowy Projektanci również są do dyspozycji Najemców w przypadku potrzeb związanych z modyfikacją istniejącej aranżacji.
- Prace DL Architecture, **ukierunkowane są na jak najefektywniejsze wykorzystanie uwarunkowań nieruchomości** pod kątem funkcjonalności powstającej powierzchni w stosunku do najwyższej jakości wykorzystywanych materiałów.



SABINA RYBSKA

KIEROWNIK DZIAŁU
PROJEKTOWEGO





GENERALNY WYKONAWCA

WYJĄTKOWE KOMPETENCJE JAKO GWARANCJA JAKOŚCI ORAZ ELASTYCZNOŚCI

- To wyjątkowe kompetencje dające przewagi rynkowe dotyczące **wszystkich aspektów powstawania nieruchomości**.
- **Optymalizacja kosztów** budowy projektu poprzez dobór odpowiednich materiałów oraz kontrolę terminu ich dostarczenia przez połączone siły Działu Budowlanego oraz DL Architecture.
- **Bezpośredni wpływ na harmonogram budowy**, gdzie DL Invest Group jest gwarantem dotrzymania terminów.
- Dzięki architektom DL Invest Group, dostarczane są **elastyczne rozwiązania dotyczące aranżacji powierzchni oraz gwarancji ekspansji**, co bezpośrednio przekłada się na rozwój biznesu poszczególnych najemców.
- Dzięki procesom składającym się na Generalne Wykonawstwo, **DL Invest Group inicjuje oraz prowadzi poszczególne etapy procesu budowlanego**, tym samym zapewnia najwyższą jakość dostarczanych projektów.
- Kompetencje pozwalające na **proces modernizacji oraz utrzymania już istniejących budynków poprzez zmiany aranżacji**, koncepcji budowlanych oraz użyteczności w ramach wewnętrznych struktur Grupy.
- Struktura umożliwiająca **przystosowanie nabywanych już istniejących nieruchomości, a następnie przebudowę, rearanżację oraz wprowadzenie najnowszych rozwiązań technologicznych** które zwiększają wartość nabywanych aktywów.



TOMASZ BRODZKI

CPO, DYREKTOR DZIAŁU
BUDOWLANEGO





DZIAŁ ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

PEŁNY ZAKRES USŁUG W ZAKRESIE
ZARZĄDZANIA OBIEKTAMI JAK
RÓWNIEŻ OPTYMALIZACJI KOSZTÓW
UŻYTKOWANYCH NIERUCHOMOŚCI

- **ROZBUDOWANY ZESPÓŁ SPECJALISTÓW.** Bieżący i bezpośredni nadzór na stanem technicznym obiektu pozwala na eliminację ewentualnych usterek oraz gwarantuje utrzymanie obiektów w **doskonałym stanie technicznym**.
- **OSZCZĘDNOŚCI.** **Optymalizacja kosztów, a co z tym bezpośrednio związane oszczędności po państwa stronie, to nasz priorytet.** Bieżąca analiza finansowa oraz pełna automatyzacja procesów pozwalają na precyzyjne planowanie budżetów. Wprowadzane przez nas narzędzia oraz usprawnienia znacząco **obniżają koszty** funkcjonowania obiektów.
- **GWARANCJA BEZPIECZEŃSTWA.** Zasadniczym elementem prowadzonej od 15 lat działalności, na bazie której budujemy państwa zaufanie, jest **nadzór oraz nieustanne wdrażanie kolejnych niezbędnych procedur**, mających na celu zapewnienie najwyższego komfortu w połączeniu z maksymalną gwarancją bezpieczeństwa.
- **NATYCHMIASTOWA POMOC.** Dzięki wyspecjalizowanej kadrze posiadającej **wieloletnie doświadczenie oraz** nieustannie poszerzane kompetencje, poprzez **dedykowany zespół opiekunów** reagujemy natychmiast na zgłaszane potrzeby zarówno w zakresie technicznym, jak i komercyjnym.
- **NAJWYŻSZA JAKOŚĆ.** Nasze usług poświadczony zostały audytami nieruchomości, przeprowadzanymi przez **rzetelnych zewnętrznych ekspertów**. Aby zapewnić państwu najwyższą jakość usług, prowadzimy **szczegółową analizę każdego aspektu funkcjonowania nieruchomości**.



Artur Hetman

DYREKTOR DZIAŁU
ZARZĄDZANIA OBIEKTAMI

KIEROWNIK
DZIAŁU ZARZĄDZANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI



DL Welcome



PREZENTACJA PROJEKTU

DL CENTRAL – KATOWICE MIEŁĘCKIEGO 10



DL CENTRAL

CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

DL Central to funkcjonalny obiekt biurowo-usługowy, mieszczący się w zrewitalizowanej kamienicy o ciekawej historii – jednego z najbardziej rozpoznawalnych budynków na szlaku katowickiej moderny. Doskonała i prestiżowa lokalizacja w ścisłym centrum Katowic zapewnia bliskość najważniejszych instytucji użyteczności publicznej oraz licznych punktów handlowych, usługowych, biurowych i hotelowych.

Budynek cechuje niebanalny design wewnątrz korespondujący stylistycznie z modernistyczną fasadą. Zapewnia rozwiązania niezbędne dla funkcjonowania obiektu biurowego, takie jak winda, klimatyzacja, recepcja, całodobowy monitoring wraz z kontrolą dostępu, oraz punkty handlowe i gastronomiczne.



PRESTIŻOWE I FUNKCJONALNE OTOCZENIE

- 300 m do Rynku, Urzędu Miasta Katowice, Teatru Śląskiego,
- 600 m do głównej placówki Poczty Polskiej,
- 1 km do Uniwersytetu Śląskiego,
- 1,8 km do Międzynarodowego Centrum Kongresowego oraz Strefy Kultury obejmującej Halę Widowiskowo-Sportową „Spodek”, salę koncertową NOSPR, Muzeum Śląskie

**3 000 m²**

powierzchnia

**A**

klasa obiektu



Komunikacja

bliskość dworca PKP, dworca autobusowego i przystanków komunikacji miejskiej



Gastronomia, punkty handlowe i usługowe

gwarantowane funkcje uzupełniające



Udogodnienia

recepcja, monitoring, kontrola dostępu, winda, klimatyzacja



BIURO W OTOCZENIU USŁUGOWYM

DL CENTRAL- KONCEPCJA OBIEKTÓW TYPU MIXED-USE

Istotną wartością każdego obiektu biurowego jest jego lokalizacja. W przypadku DL Central jest samo serce miasta – prestiżowe miejsce, gdzie koncentrują się różnorodne usługi.

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią liczne punkty handlowe i usługowe. To właśnie tu można znaleźć najwięcej modnych restauracji i lokali gastronomicznych różnych typów, to tu zlokalizowane są designerskie hotele, to w tym miejscu przecinają się ulice o najbogatszej tradycji handlowej w mieście. Ul. Mielęckiego krzyżuje się z kultową ul. Mariacką, która od czasów udanej rewitalizacji jest atrakcyjnym, zrewitalizowanym deptakiem miejskim. Można tu odbyć kulinarną podróż po różnych zakątkach świata – od Japonii i Tajlandii przez Rosję i Gruzję aż po Włochy i Irlandię. Bogata jest także oferta gastronomiczna dla wegetarian i wegan – działa tu m. in. najstarsze bistro wegańskie „Złoty Osioł” oraz liczne nowe koncepty oferujące zieloną kuchnię. W bezpośrednim zasięgu znajdują się liczne sklepy i centra handlowe (Galeria Katowicka, Supersam, Galeria Skarbek) oraz oferowane są usługi kosmetyczne, fryzjerskie, krawieckie, prowadzone są również działalności rzemieślnicze cieszące się doskonałymi opiniami – zegarmistrzowskie czy jubilerskie.

W najbliższym sąsiedztwie znajduje się Urząd Miasta oraz inne instytucje użyteczności publicznej, w tym Poczta Główna. Państwowe i prywatne szkoły wyższe przyciągają do Śródmieścia szerokie grono studentów. W ścisłym centrum rozlokowane są także centra eventowe i kulturalne o znaczeniu ponadregionalnym: Międzynarodowe Centrum Kongresowe, Spodek, Muzeum Śląskie, Filharmonia Śląska czy wielokrotnie nagradzana w konkursach architektonicznych siedziba Narodowej Orkiestry Symfonicznej Polskiego Radia.





PLANY ROZWOJU POTENCJAŁU LOKALIZACJI

NOWE ŚRÓDMIEŚCIE KATOWIC

Katowice – stolica województwa śląskiego – są dziś miastem prawdziwie europejskim. Lokowane są w nim siedziby największych globalnych centrów usługowych, powstają innowacyjne firmy od start-upów po korporacje IT, a centrum miasta tętni życiem przez większą część doby.

Przebudowa katowickiego rynku czy ul. Mariackiej wpłynęła pozytywnie na wizerunek miasta. Metamorfozę przeszła również ul. Dworcowa, przy której znajduje się rozbudowywany Hotel Diament oraz zrewitalizowany Stary Dworzec, w gmachu którego funkcjonują popularne i cenione lokale gastronomiczne oraz usługowe.

W bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Mielęckiego, gdzie znajduje się DL Central powstaje automatyczny parking typu smart. Na specjalnych platformach znajdzie się 240 miejsc parkingowych oraz 15 miejsc naziemnych, w tym 10 dla osób niepełnosprawnych. Przy ul. Mariackiej znajduje się stacja rowerów miejskich oraz parkingi dla rowerzystów i użytkowników hulajnóg elektrycznych.





DL CENTRAL KATOWICE MIEŁĘCKIEGO

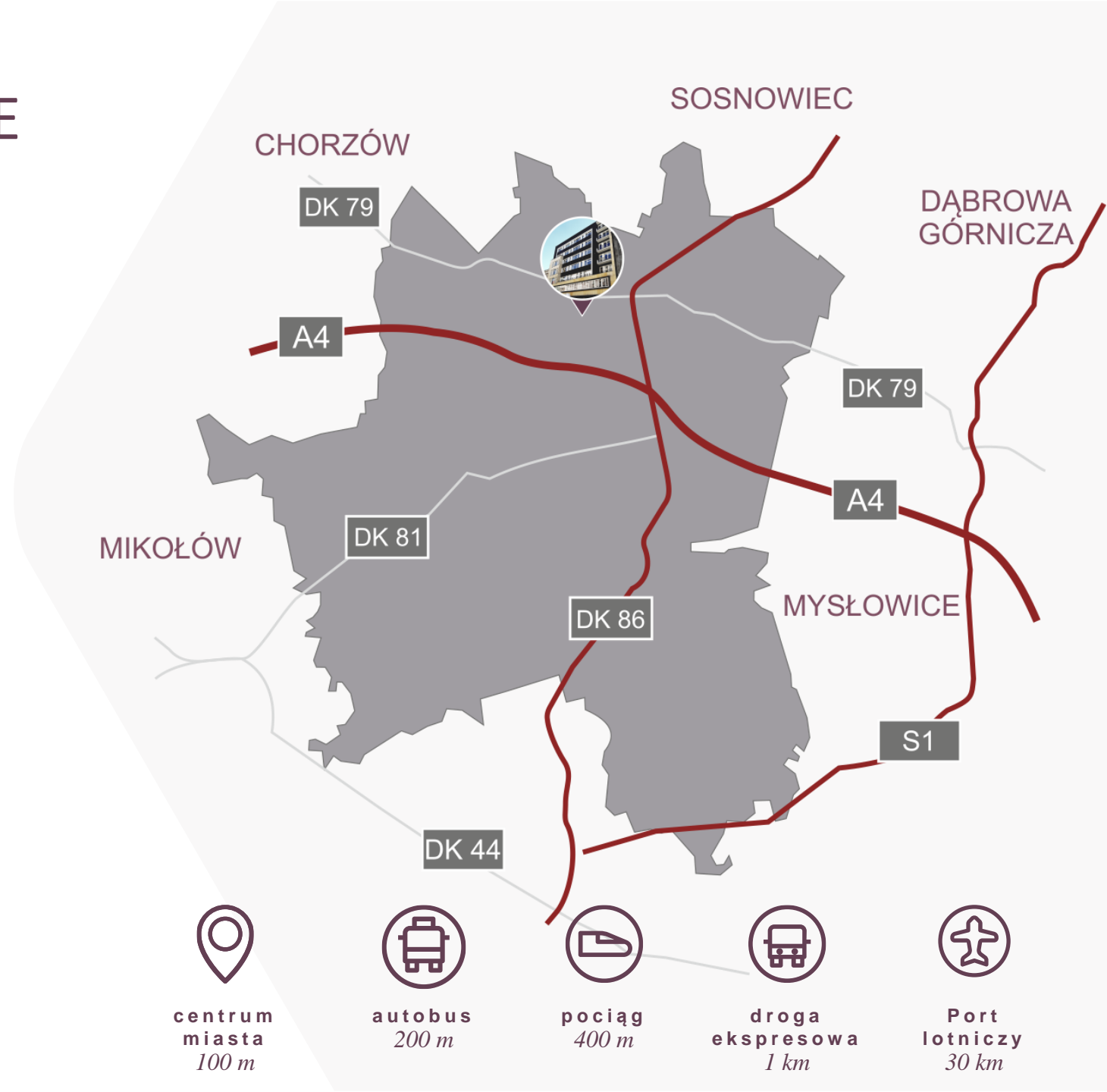
LOKALIZACJA

DL Central Katowice Mielęckiego zlokalizowany jest w silnie zurbanizowanej oraz nasyconej zabudową biurową i handlowo-usługową części miasta, w ścisłym centrum Katowic – dzielnicy Śródmieście. W zasięgu do 5 minut od DL Central znajdują się ważne trakty komunikujące województwo śląskie w kierunku północ – południe oraz zapewniające dostęp do dróg o znaczeniu międzynarodowym, m.in.: autostrada A4, DK86 czy S1.

Przez dworzec kolejowy w Katowicach, zlokalizowany w ścisłym centrum miasta, przebiegają trasy kolejowe międzynarodowe, obsługujące połączenia w kierunku Wiednia, Pragi czy Budapesztu.

Międzynarodowy dworzec autobusowy przy ul. Sądowej zapewnia bezpośrednie połączenia z największymi miastami Polski i Europy.

Katowice dzięki swojemu położeniu mają zapewnioną bliskość aż 3 lotnisk: Pyrzowic (30 km od obiektu), Gliwic (25 km od obiektu) oraz Balic (67 km), obsługujących loty nie tylko biznesowe, ale również międzynarodowe.



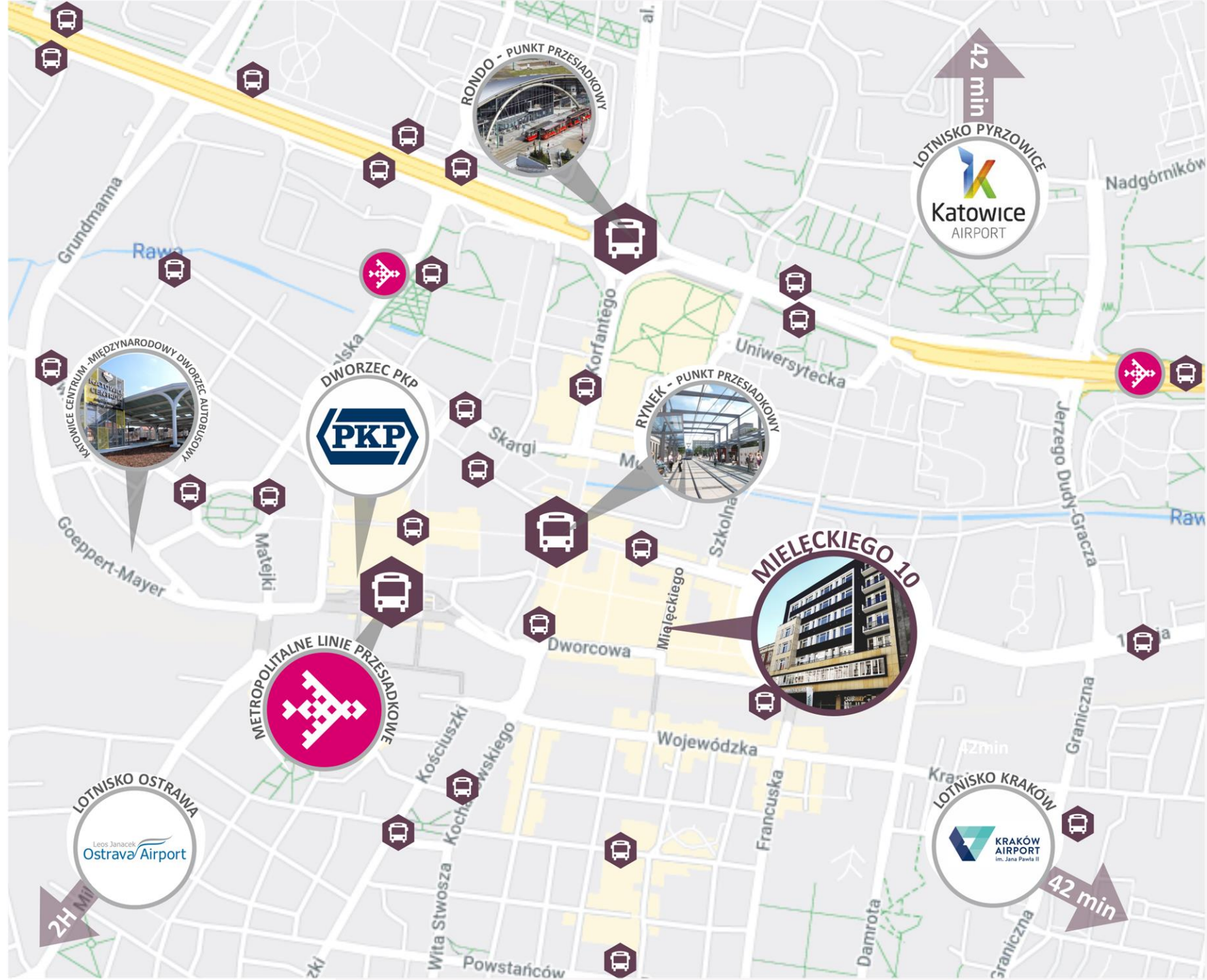


POTENCJAŁ KOMUNIKACYJNY

DOJAZD WIELOMA ŚRODKAMI KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ

W bezpośrednim sąsiedztwie obiektu znajdują się przystanki komunikacji metropolitalnej pozwalające na sprawny dojazd do innych miast aglomeracji Górnośląskiej (m.in. Gliwic, Rudy Śląskiej, Mikołowa, Tychów, Zabrze, Bytomia, Dąbrowy Górniczej, Mysłowic, Siemianowic Śląskich). Bliskość dworca PKP oraz międzynarodowego dworca autobusowego poszerza możliwości komunikacyjne, stanowiąc wielowariantową opcję przemieszczania się dla mieszkańców metropolii.

Dodatkowo dzięki funkcjonowaniu przystanków i centrów przesiadkowych, które obsługują śląscy przewoźnicy, usprawnione zostały połączenia międzymiastowe, tym samym zapewniając szybką i komfortową podróż do miejsca pracy.





PEŁNA INFRASTRUKTURA DLA ROWERZYSTÓW

W CENTRUM MIASTA OGRODÓW

Obiekt skomunikowany jest z katowicką siecią ścieżek rowerowych poprowadzonych równoległe do kluczowych arterii komunikacyjnych miasta. Niedaleko przebiegają także trasy rowerowe krajobrazowe.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się wypożyczalnie rowerów miejskich oraz CarSharing. W centrum miasta można także wypożyczyć skutery i hulajnogi elektryczne.





CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

WYJĄTKOWY MULTIFUNKCJONALNY OBIEKT ZASPOKAJĄCY CODZIENNE POTRZEBY PRACOWNIKÓW

W bezpośrednim otoczeniu obiektu zagwarantowano usługi zaspokajające codzienne potrzeby użytkowników oraz pracowników naszych Najemców i ich rodzin. Jest to szczególnie ważna kwestia w przypadku budowania trwałej, wieloletniej strategii rozwoju struktur pracowniczych w obrębie tej samej nieruchomości. Komfort pracy i komfort życia, gwarancja realizacji istotnych z punktu widzenia każdego człowieka potrzeb związanych z codziennym funkcjonowaniem są bowiem czynnikami absolutnie kluczowymi dla budowania przywiązania pracownika do konkretnego miejsca pracy w perspektywie długoterminowej. Komfort życia pracownika przekłada się więc wprost na bezpieczeństwo kreowania struktur pracowniczych przez Najemcę, pozwalając na stabilny i przewidywalny rozwój.

Nieruchomość ulokowana jest w okolicy strefy handlowo-usługowej z szczególnym naciskiem na koncepty gastronomiczne.

3 min od DL Central znajdują się:

- Hotel Best Western Mariacka – hotel ****
- Q Hotel Plus – hotel ****
- Hotel Diament Plaza – hotel****
- Hotel Monopol – hotel *****



W bezpośrednim otoczeniu budynku oraz w samym obiekcie wymienić można:



klub fitness – CITYFIT



Galeria Handlowa – Galeria Katowicka



Restauracje – m.in. Kreweta Tempur



punkty handlowe m.in.: Rossmann



Apteka – Apteka Zdrowit



Sklep spożywczy - Zabka



strefa wypoczynku



DL GREEN

EKO-POLITYKA DL INVEST GROUP POTWIERDZONA BREEM ORAZ FINANSOWANIEM EBOR

NIŻSZE KOSZTY NAJMU

Niższe koszty wynajmu gwarantowane dzięki niższym kosztom eksploatacji budynku (nawet o 20% w porównaniu ze zwykłymi budynkami). Tańsze koszty użytkowania są możliwe dzięki stosowaniu rozwiązań efektywnie wykorzystujących energię, wodę, zarządzanie odpadami

CERTYFIKACJA BREEAM I ISO

świadczy o wysokiej dbałości o pracowników oraz odpowiedzialności w zakresie ochrony środowiska naturalnego oraz o nowoczesnym podejściu do zarządzania zgodnym z zasadami zrównoważonego rozwoju.

ZDROWIE I WYGODA PRACY

dobra jakość powietrza i właściwa ilość światła dziennego, zielone strefy rekreacyjne, przyjazna infrastruktura i dobra komunikacja z miejscem pracy to ważne czynniki również w kontekście pozyskiwania dobrych pracowników i budowania wizerunku pracodawcy.

BEZPIECZEŃSTWO

wysoka dbałość o wykonanie obiektu oraz odpowiedzialne zarządzanie gwarantują bezpieczeństwo użytkownikom budynku, zarówno w zakresie dbałości o zdrowie podczas codziennego użytkowania, jak również w razie nagłych zdarzeń.

KOMFORT

obiekty **DL Invest Group** zarządzane oraz obsługiwane są przez pracowników firmy w ramach wewnętrznych działów serwisu oraz zarządzania, dzięki czemu gwarantujemy najniższe opłaty service charge bez narzutów zewnętrznych podmiotów.



DL Green



CERTYFIKACJA
BREEAM I ISO



DL WELCOME

TWOJE CODZIENNE WSPARCIE W BIURZE

ROZBUDOWANY ZESPÓŁ SPECJALISTÓW

Bieżący i bezpośredni nadzór nad stanem technicznym obiektu pozwala na eliminację ewentualnych usterek oraz gwarantuje utrzymanie nieruchomości w doskonałym stanie technicznym.

NATYCHMIASTOWA POMOC

Dzięki wyspecjalizowanej kadrze posiadającej wieloletnie doświadczenie oraz nieustannie poszerzane kompetencje, (poprzez dedykowany zespół opiekunów) reagujemy natychmiast na zgłaszane potrzeby zarówno w zakresie technicznym, jak i komercyjnym.

GWARANCJA BEZPIECZEŃSTWA

Zasadniczym elementem prowadzonej od 15 lat działalności, na bazie której budujemy Państwa zaufanie, jest nadzór oraz nieustanne wdrażanie kolejnych niezbędnych procedur, mających na celu zapewnienie najwyższego komfortu w połączeniu z maksymalną gwarancją bezpieczeństwa.

OSZCZĘDNOŚCI

Optymalizacja kosztów, która jest również bezpośrednio związana z oszczędnościami dla Państwa, to nasz priorytet. Bieżąca analiza finansowa oraz pełna automatyzacja procesów pozwalają na precyzyjne planowanie budżetów. Wprowadzane przez nas narzędzia oraz usprawnienia znacząco obniżają koszty funkcjonowania obiektów.



DL WELCOME
to wieloletnie budowanie relacji
biznesowych, których priorytetem
jest zaufanie i komfort Najemców









DL SPACE

ELASTYCZNA PRZESTRZEŃ NA TWOICH WARUNKACH

Wychodząc naprzeciw zmieniającego się rynku pracy oraz otoczenia biznesowego, prezentujemy gabinetowe powierzchnie biurowe **DL Space**, znajdujące się w kilku lokalizacjach budynków klasy A – Grupy Kapitałowej **DL Invest Group**.

Nowoczesne biuro na elastycznych warunkach najmu, daje Ci możliwość **optymalizacji kosztów**, wprowadza Cię w biznesowe środowisko a przy tym dostosowane zostało do standardów bezpieczeństwa, jako nasza odpowiedź na aktualne zmiany na świecie.

-  WYKOŃCZONY, UMEBLOWANY GABINET W NAJWYŻSZYM STANDARDZIE TECHNICZNYM
-  UMOWĘ NA ELASTYCZNYCH WARUNKACH
-  JEDNĄ NIEZMIENNĄ OPŁATĘ RYCZAŁTOWĄ
-  NOWOCZESNE ZARZĄDZANIE
-  MOŻLIWOŚĆ KOOPERACJI BIZNESOWEJ
-  PARKING





ZDJĘCIA

DL CENTRAL – KATOWICE MIEŁĘCKIEGO 10









DL SPACE

Space





DL SPACE





DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA

DL CENTRAL - KATOWICE MIEŁĘCKIEGO





DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA





OFERTA NAJMU

DL INVEST GROUP



WARUNKI NAJMU

DL CENTRAL KATOWICE MIEŁĘCKIEGO 10

CZYN SZ NAJMU	STAWKA ŁĄCZNA ZA 1 m² NETTO	KWOTA FIT-OUT	OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY	OKRES RENT-FREE – ZWOLNIENIA Z CZYN SZU NAJMU	DO PŁATA DO CZYN SZU
CZYN SZ EFEKTYWNY PO UZGLĘDNIENIU OKRESU RENT FREE					
CZYN SZ NOMINALNY					

STANDARD LOKALU: pod klucz

POWIERZCHNIA NAJMU: m²

OPŁATY DODATKOWE: 12 PLN/m² – płatne w formie zaliczki obejmuje koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości.

OPŁATA EKSPLOATACYJNA I UDZIAŁ NAJEMCY

Opłaty eksploatacyjne ponoszone przez Najemcę w formie miesięcznej zaliczki na poczet Udziału Najemcy w kosztach ponoszonych w związku z utrzymaniem oraz obsługą Nieruchomości (w tym Budynku) obejmujące, następujące koszty:

- podatek od nieruchomości/opłata z tytułu użytkowania wieczystego łącznie z wszystkimi opłatami i płatnościami publiczno-prawnymi związanymi z Nieruchomością nałożonymi na Wynajmującego przez obowiązujące przepisy;
- składek dotyczących polis ubezpieczeniowych;
- bieżące utrzymanie Nieruchomości łącznie z serwisami, konserwacją oraz bieżącymi naprawami;
- media w częściach wspólnych;
- utrzymanie czystości tj. mycie okien, fasady budynku i sprzątanie części wspólnych Nieruchomości;
- utrzymanie terenów zielonych oraz dróg wewnętrznych, chodników, placów manewrowych;
- odśnieżanie oraz wywóz śmieci z części wspólnych Nieruchomości;
- obsługa oraz utrzymywanie systemów: kanalizacyjnego, wentylacyjnego, p-poż, klimatyzacji, oraz ogrzewania w częściach wspólnych ;
- monitoringu, ochrony, kontroli dostępu, marketingu oraz recepcji;
- opłaty za zarządzanie Nieruchomością tj. w szczególności koszty zarządzania nieruchomością, koszty księgowości, obsługi technicznej;
- utrzymywania oznakowania Budynku i Części Wspólnych - znaki drogowe, tablice informacyjne, pylony, informacje p-poż.



WARUNKI NAJMU

DL CENTRAL KATOWICE MIEŁĘCKIEGO 10

MEDIA

koszty mediów na wynajmowanej powierzchni pokrywane przez najemcę wg wskazań liczników/wyliczenie obliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Media części wspólne obliczane proporcjonalnie.

DOSTĘPNOŚĆ POWIERZCHNI

od podpisania umowy najmu

GWARANCJE/ZABEZPIECZENIA:

Najemca zobowiązany będzie do przedstawienia gwarancji bankowej / ubezpieczeniowej lub kaucji o równowartości 3-miesięcznego czynszu i opłat dodatkowych (z VAT). Zabezpieczenie nie podlega waloryzacji.

EKSPANSJA:

możliwość bezpłatnej ekspansji na uzgodnionych warunkach.

STOPIEŃ KOMERCJALIZACJI:

97%

OZNAKOWANIE

ekspozycja oznaczeń najemcy w budynku.

POUFNOŚĆ I TERMIN WAŻNOŚCI OFERTY:

Powyższe warunki handlowe uznaje się za poufne. Oferta jest ważna 14 dni od daty jej złożenia.

Powyższe warunki nie stanowią wiążącej oferty według prawa polskiego oraz wymagają ostatecznej akceptacji DL Invest Group.

Wszystkie ceny podane są w wartościach netto.





KONTAKT

DL INVEST GROUP



Dominik Leszczyński
CEO

tel.: +48 601 443 131

e-mail: d.leszczyński@dlinvest.pl



Wirginia Leszczyńska
COO

tel.: +48 503 985 805

e-mail: wirginia.leszczyńska@dlinvest.pl

BIURO GŁÓWNE

ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice

tel.: +48 32 253 00 95

e-mail: biuro@dlinvest.pl

www.dlinvest.pl

