



*PREZENTACJA PROJEKTU  
TERMINAL KONTENEROWY  
ZAWADÓWKA*

*Every investment is a new challenge...*



# ZAPROSZENIE DO WSPÓŁPRACY



*Szanowni Państwo,*

*Mam przyjemność przedstawić Państwu ofertę współpracy w zakresie realizacji terminala kontenerowego realizowanego w formule "build-to-suit". Inwestycja zlokalizowana będzie w doskonałej lokalizacji w **miejsowości Zawadówka k.Chelma, 35 km od polskiej granicy z Ukrainą**. Lokalizacja ta ze względu na swoje strategiczne położenie przy granicy z Ukrainą (Dorohusk) będzie strategiczną bazą do współpracy i obsługi transportów kolejowych i drogowych na i z Ukrainy. Teren posiada bocznice kolejowa o długości nawet do 830 m, w promieniu 2 km znajduje się baza paliw PERN dysponująca szerokimi torami (istnieje możliwość dzierżawy). Istnieje możliwość realizacji terminala i długoterminowego wynajęcia lub sprzedaży terenu inwestycyjnego.*

*Projekt zostanie przygotowany w oparciu o doświadczenie w budowie obiektów magazynowych. Zostanie wybudowany w najwyższym standardzie jakościowym i będzie zawierał rozwiązania DL Green, w tym podwyższony certyfikat BREEAM.*

*Dzięki doświadczeniu i dobrze rozwiniętej strukturze wewnętrznej DL Invest Group, gwarantujemy szybki czas realizacji przy zachowaniu wysokiej elastyczności i jakości prac, m.in. poprzez fakt, że działamy jako deweloper, który jest wieloletnim właścicielem obiektu aktywnie nim zarządzającym, który w swojej strukturze wewnętrznej posiada generalnego wykonawcę i biura projektowe, co jest niezbędne w obecnych warunkach rynku budowlanego i gwarantuje Państwu elastyczne podejście do ewentualnych zmian w trakcie użytkowania obiektu. Potwierdzeniem powyższego, są załączone referencje z pomyślnie zrealizowanych projektów dla takich firm jak:*

*Hutchinson, Gefco, Still, Hanex, Stokrotka, InPost czy DHL.*

*DL Invest Group posiada doświadczenie w realizacji i zarządzaniu projektami magazynowymi. Przykładem zrealizowanych z sukcesem powierzchni magazynowych są obiekty dla znanych marek, z którymi nawiązaliśmy długofalową współpracę, realizując kolejne projekty.*

*Potwierdzeniem powyższego oraz najwyższych standardów usług świadczonych przez DL Invest Group jest finansowanie rozwoju naszej firmy przez największą rządową instytucję finansową w Europie - Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOiR), za pośrednictwem której pozyskaliśmy środki na realizację Państwa projektu.*



*Z poważaniem,*  
**Dominik Leszczyński CEO**



# SPRAWDZONY MODEL BIZNESOWY

Jesteśmy jednym z najbardziej dynamicznie rozwijających się deweloperów oraz inwestorów w Polsce, działającym od ponad 19 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. stanowiące alternatywę dla wielkopowierzchniowych galerii handlowych oraz rozwoju e-commerce, których celem jest zaspokajanie codziennych potrzeb konsumenckich w oparciu o silne marki dyskontowe.

ponad **2 385 000 000** PLN aktywów Grupy na koniec 2022 w PLN (507 mln EUR)

ponad **3 341 000 000** PLN aktywów Grupy na 2024 w PLN w oparciu o posiadany bank ziemi (743 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

ponad **390 000** GLA w tym ok. 108 000 GLA w budowie oraz 282 000 GLA do zabudowy z tyt. Posiadanego banku ziemi do 2024 r.

## ISTNIEJĄCE GLA TYS. m<sup>2</sup>

■ logistyka ■ biura ■ parki handlowe



## POLITYKA DL GREEN

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

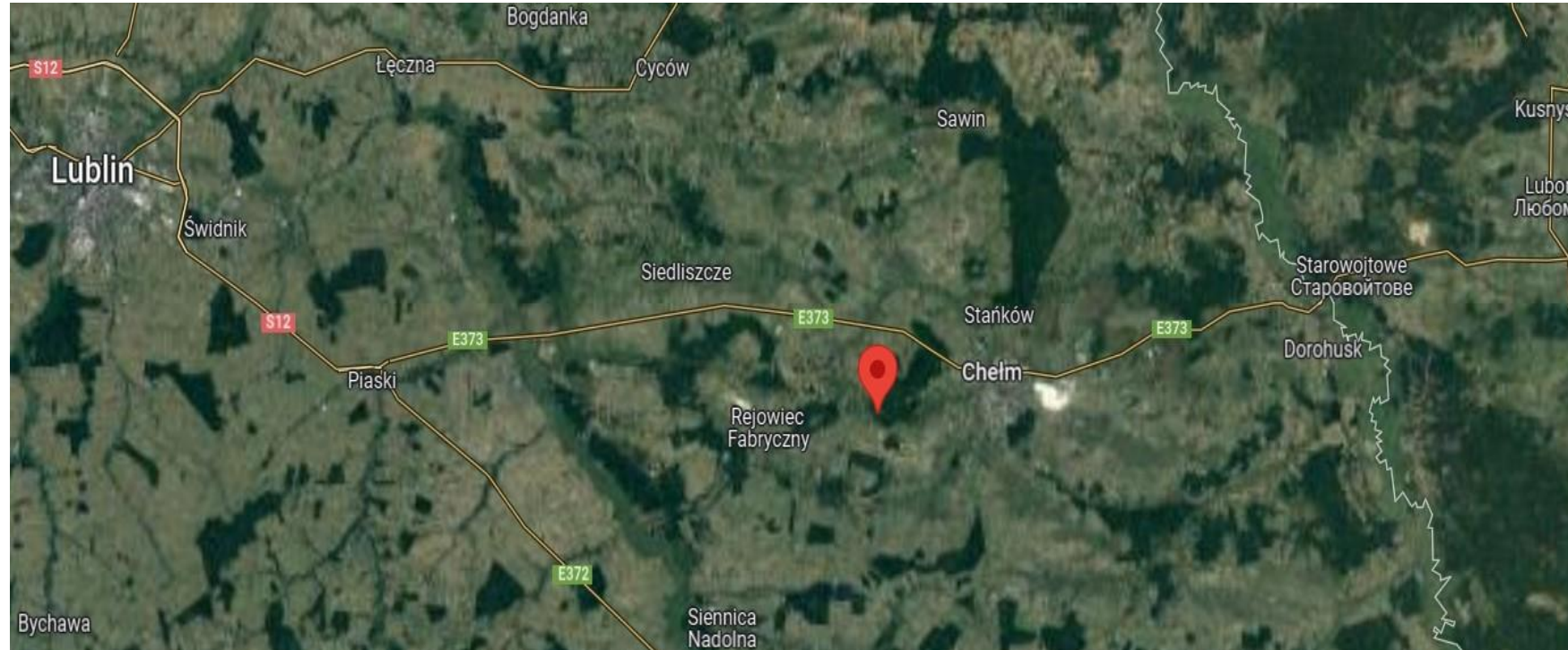




# LOKALIZACJA - ZAWADÓWKA

- teren inwestycyjny z bocznica kolejową o powierzchni 14,19 ha położony w miejscowości Zawadówka Gmina Rejowiec
- 9 km do Centrum Chełma
- 35 km do Dorohuska – granica polsko-ukraińska
- teren objęty MPZP (Uchwała Rady Gminy nr XXII/111/04 z dnia 17października 2004 r. ) - teren „P,S,B,U,WZ” przeznaczony jest „dla potrzeb przemysłu, składów, budownictwa, usług
- istnieje możliwość sprzedaży terenu lub wynajęcia gotowego terminala kontenerowego

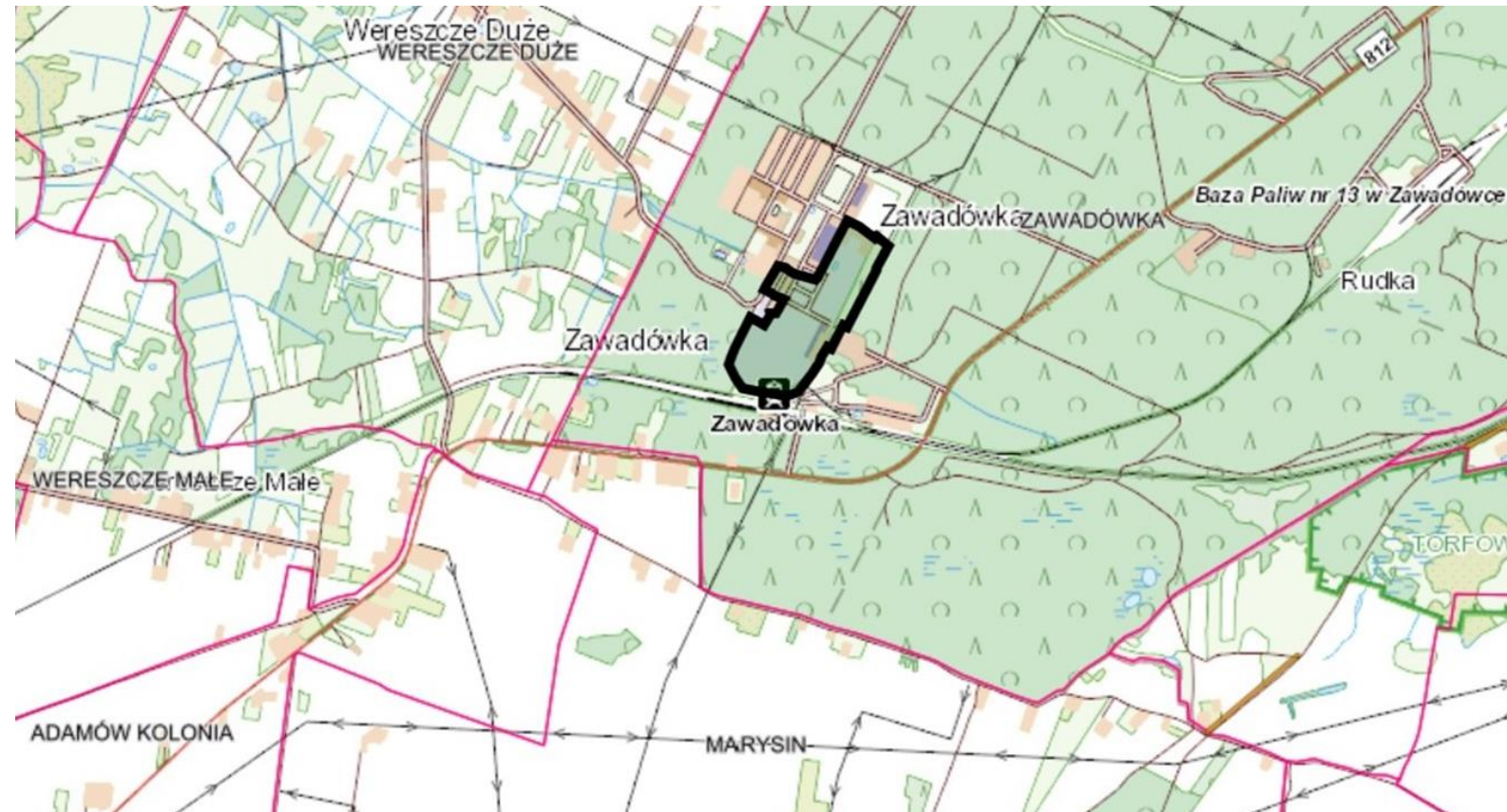
<https://goo.gl/maps/BbPT5vuubXSsr7hy8>





# ZAWADÓWKA

Zawadówka jest niewielką stacją pośrednią, na której odgałęziają się trzy bocznice, w tym bocznicą do Naftobazy, posiadająca również połączenie z linią szerokotorową od strony Chełma. Oprócz niej istnieją jeszcze dwie inne bocznice, obecnie nieużywane (w tym bocznicą do prezentowanego gruntu). Stacja posiada 4 tory główne, z których dwa znajdują się przy dwukrawędziowym peronie wyspowym. Peron ten połączony jest z budynkiem dworca i północną częścią miejscowości poprzez kładkę nad torami. Uzupełnieniem układu torowego jest tor boczny oraz wyciągowy od strony Rejowca. Ruch pociągów prowadzony jest przez nastawnie "Z" i "Z1", które posiadają urządzenia mechaniczne scentralizowane z sygnalizacją świetlną.





# ZAWADÓWKA

- Długość bocznic kolejowej na terenie inwestycyjnym ok.620 m z możliwością wydłużenia do 830 m po zakupie dodatkowej działki (żółta linia)
- PKP Polskie Linie Kolejowe SA Zakład Linii Kolejowych w Lublinie potwierdza możliwość udostępnienia torów do odtworzenia bocznic kolejowej oraz wydania certyfikatu bezpieczeństwa
- Do lasu odchodzi równoległe z linią szerokotorową bocznic do magazynów paliwa PERN (powstały w latach 50), istnieje możliwość dzierżawy szerokich torów od PERN
- Istnieje możliwość zakupu terenu pod terminal kontenerowy





# ZAWADÓWKA





# ZAWADÓWKA







# KONTAKT

## DL INVEST GROUP

**Jacek Zakrzowski**

**Dyrektor Ekspansji**

tel.: +48 531 856 072

e-mail: [jacek.zakrzowski@dlinvest.pl](mailto:jacek.zakrzowski@dlinvest.pl)

**BIURO GŁÓWNE**

ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice

tel.: +48 32 253 00 95

e-mail: [biuro@dlinvest.pl](mailto:biuro@dlinvest.pl)

[www.dlinvest.pl](http://www.dlinvest.pl)

