



IRIS WARSZAWA

BUDYNEK W CENTRUM WYDARZEŃ





ZAPROSZENIE DO WSPÓŁPRACY



Szanowni Państwo,

Niniejszym na Państwa ręce, przekazuję prezentację obiektu IRIS w ramach najnowszej akwizycji istniejących projektów na rynku biurowym DL Invest Group zrealizowanym w formule typu mixed-use, której głównym założeniem jest zaspokojenie poprzez rozbudowaną infrastrukturę towarzyszącą wszelkich codziennych potrzeby użytkowników obiektu. W przedmiotowej prezentacji pragniemy pokazać wyjątkowy projekt o nazwie IRIS znajdujący się w dzielnicy Mokotów w Warszawie.

Projekt charakteryzuje się między innymi:

- **Rozbudowana infrastruktura w zakresie komunikacji publicznej oraz drogowej tj. zoptymalizowane drogi dojazdu do nieruchomości za pomocą zróżnicowanych form transportu** z każdego kierunku metropolii Warszawskiej, tym samym uniezależnienie się od jednej formy transportu i uciążliwości związanych z podróżowaniem w godzinach szczytu.
- **Miejsca parkingowe dla najemców oraz ich gości** – przy budynku znajduje się wygodny i dostępny parking dla najemców, zagwarantowana ilość miejsc przez właściciela w pełni pokrywa zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla najemców.
- **Maksymalny dostęp do komunikacji publicznej** – przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w bezpośrednim otoczeniu budynku, tym samym w obrębie 7 minut od nieruchomości zagwarantowano wszystkie możliwe środki transportu komunikacji publicznej (autobus, tramwaj, metro, pociąg).
- **Udogodnienia dla rowerzystów** – przed budynkiem istnieje parking dla rowerzystów, zapewniając tym samym ekologiczną komunikację budynku z otoczeniem.

- **Dostęp do usług gastronomicznych w postaci restauracji, bistro, sklepu spożywczego** – w ramach projektu przewidujemy utworzenie strefy gastronomicznej w budynku oraz usług towarzyszących.
- **Dzięki wewnętrznemu generalnemu wykonawcy oraz biurze projektowemu DL Invest Group, gwarantuje elastyczności w aranżacji oraz zmian w powierzchni najmu a w szczególności najwyższą jakość materiałów w tym np. wyciszenia powierzchni.** Standard obiektu potwierdzany jest certyfikacją BREEAM.
- **Rozwój infrastruktury wokół budynku** – Otoczenie zarówno budynku jak i okolicy zmieni się w perspektywie kilku lat, stając się jeszcze bardziej atrakcyjnym, pro-ekologicznym oraz służącym mieszkańcom okolicznych inwestycji mieszkaniowych, które powodują rozrastanie się dzielnicy, a tym samym generując dużą ilość wykwalifikowanej kadry pracowniczej dla najemców budynku.
- Najważniejszą z punktu widzenia najemcy gwarancją a zarazem dodatkowym atutem współpracy, jest model biznesowy **DL Invest Group, który jest nie tylko deweloperem oraz generalnym wykonawcą ale w szczególności pozostaje aktywnym właścicielem i zarządcą budynku**, zarządzając aktywami w pełni wynajętymi co stanowi potwierdzenie jakości świadczonych usług, o wartości przekraczającej 1,5 miliarda złotych, na które składa się ponad 100 nieustannie zadowolonych od wielu lat klientów. Dzięki powyższemu gwarantujemy realizację wszelkich zobowiązań umownych, nie tylko na etapie podpisywania umowy, ale w całym okresie najmu, elastycznie reagując na wszelkie potrzeby najemcy.

Z poważaniem,
Dominik Leszczyński
CEO



Spis treści

- Model biznesowy DL Invest Group
- Lokalizacja w tym komunikacja samochodowa, publiczna, rowerowa
- Rozwój Okolicy
- Charakterystyka projektu
- Dane finansowe
- Aktualni Najemcy
- Zdjęcia obiektu
- Doświadczenie DL INVEST GROUP
- Referencje potwierdzające kompetencje
- Kontakt





MODEL BIZNESOWY DL INVEST GROUP

JAKO GWARANCJA JAKOŚCI



PRZEWAGI KONKURENCYJNE



1

STRATEGIA ROZWOJU OPARTA NA SEKTORZE MAGAZYNOWYM

- Grupa nie buduje projektów spekulacyjnych. Obiekty powstają dopiero po podpisaniu umowy przednajmu i uzyskaniu finansowania.
- 90% naszej działalności stanowi sektor magazynowy oparty na rozbudowanym banku ziemi.
- Strategia DL Green jest realizowana jako odpowiedź na oczekiwania rynku i jest dodatkowo wspierana przez certyfikację BREEM dla nowych inwestycji.

2

ROZBUDOWANY BANK ZIEMI W OPARCIU O SEGMENT MAGAZYNOWY

Potencjał zabudowy przekraczający 680.000 GLA z czego ponad 590.000 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.

3

ROZBUDOWANA STRUKTURA GRUPY

DL Invest Group przez lata wypracowała zdolność sprawnej 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 180 osobowy zespół DL Invest Group.

4

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.**

5

DYWERSYFIKACJA ŹRÓDEŁ PRZYCHODÓW ORAZ WARTOŚCI AKTYWÓW

Grupa jest obecna w trzech sektorach nieruchomości komercyjnych: handlowym, biurowym i magazynowym, posiada doskonałe relacje z polskimi i zagranicznymi instytucjami finansowymi, o czym świadczy fakt, że w 2021 roku **Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju**, udzielił Grupie dofinansowania w wysokości **72 mln euro** na budowę certyfikowanych ekologicznie zielonych magazynów. 90% zadłużenia EBOR zostało spłacone po zakończeniu fazy budowy. W 2023 roku grupa pozyskała dodatkową kwotę 34,7 mln euro na finansowanie nowych projektów. W ramach współpracy DL Invest Group zobowiązała się do certyfikacji wszystkich inwestycji z BREEAM. W 2022 roku Macquarie Capital Principal Finance zapewnił DL Invest Group 123,4 mln euro w ramach finansowania senior secured, a w 2023 r. przyznano dodatkową kwotę 17,9 mln euro.

6

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.

7

UDANE PROJEKTY RESTRUKTURYZACYJNE

Przeprowadzone w oparciu o wewnętrzne struktury restrukturyzacje tzw. trudnych projektów, które zostały nabyte z istotnym dyskontem do wartości rynkowej, poprzez co wymagały modernizacji, rekercjalizacji 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 utrzymwanego i aktywnie zarządzanego portfela posiadanych nieruchomości komercyjnych.**



SILNA STRUKTURA FINANSOWA JAKO PODSTAWA WSPÓŁPRACY



Kluczowe banki finansujące rozwój grupy - ponad 15-letnia współpraca



2022



Międzynarodowe długoterminowe finansowanie senioralne

Finansowanie projektów ekologicznych

W 2022 roku Macquarie Capital Principal Finance przekazał DL Invest Group 123,4 mln euro w ramach finansowania senior secured. Długoterminowe finansowanie inwestycji oparte na 3-letnim okresie z opcjami przedłużenia jest w całości finansowane z bilansu Macquarie. W 2023 r. przyznano dodatkową kwotę 20 mln euro. Macquarie finansuje 12 projektów.



2021



Międzynarodowe długoterminowe finansowanie budowy

Finansowanie projektów ekologicznych

Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) wspiera rozwój zielonych nieruchomości finansowaniem w wysokości 72 mln euro dla DL Invest Group na realizację 6 projektów (85 595 GLA). W 2023 r. grupa pozyskała dodatkową kwotę 34,7 mln euro na sfinansowanie 3 nowych projektów (21 409 GLA).



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.



JAKO POTWIERDZENIE NASZEGO EKOLOGICZNEGO PODEJŚCIA

Na bieżąco aktualizujemy strategię raportów ESG i Green Framework we współpracy z Sustainalytics. Nasze standardy są stale monitorowane i aktualizowane w celu utrzymania najwyższych standardów polityki zrównoważonego rozwój.

Wszystkie projekty w portfolio posiadają certyfikat BREEAM



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 Green Loan 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 Green Bond Principles and the Green Loan 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

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) 416 881 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



RAPORT ESG

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

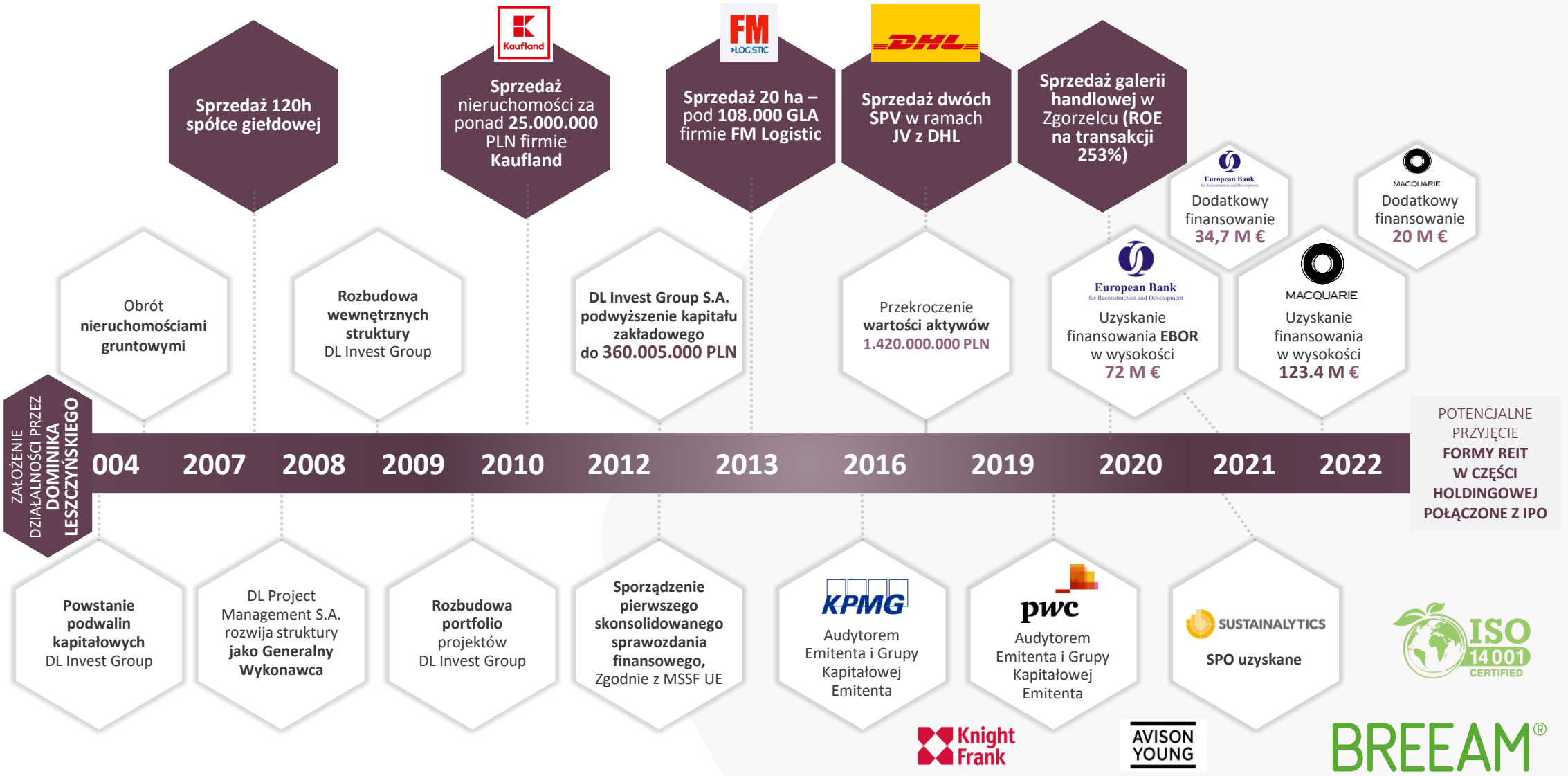
Niniejsze zasady są zgodne z zasadami International Capital Markets Association Principles for Green Bonds 2021 oraz Credit Markets Association Principles for Green Loans 20212.

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.

Second-party Opinion
DL INVEST GROUP GREEN FINANCE FRAMEWORK



HISTORIA DYNAMICZNEGO ROZWOJU





STRUKTURA I ORGANIZACJA

DL INVEST GROUP



PRZEWAGI KONKURENCYJNE DL INVEST GROUP STRUKTURA WEWNĘTRZNA I STABILNY PROCES

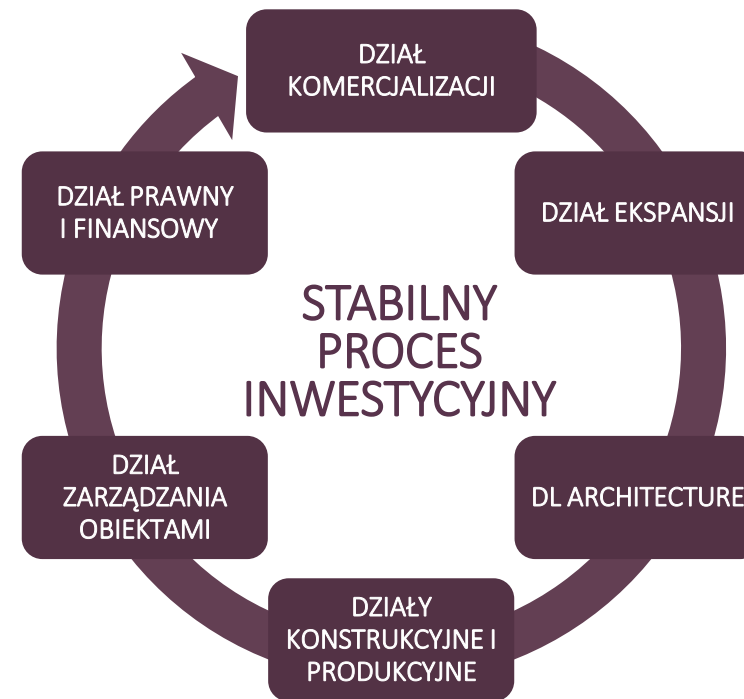
Aby zagwarantować naszym najemcom najniższe koszty zarządzania i utrzymania nieruchomości, cały proces zarządzania opiera się na wewnętrznej strukturze DL Invest Group, bez kosztów pośrednich i marż zewnętrznych firm. Zarządzanie w oparciu o wewnętrzną strukturę ma na celu nie tylko eliminację marż pośrednich, ale przede wszystkim zagwarantowanie najwyższej jakości i bezpośredniej komunikacji z najemcami.

PRZEMYŚLANY PROCES

1. ROZPOZNANIE POTRZEB NAJEMCY
2. ANALIZA MOŻLIWOŚCI
3. ZARZĄDZANIE PROCESAMI
4. OCENA I DOSKONALENIE



RELACJE BIZNESOWE OPARTE
NA SZACUNKU I ZAUFANIU
ORAZ WZROŚCIE WARTOŚCI
NIERUCHOMOŚCI



FAZA I

EKSPANSJA
PRZYGOTOWANIE PROJEKTU

DZIAŁ: EKSPANSJA, KOMERCJALIZACJA,
PROJEKTOWANIE

- identyfikacja rynku lokalnego pod kątem dostępnych lokalizacji, rynku pracy, infrastruktury
- identyfikacja kluczowych potrzeb klienta
- przygotowanie optymalnej koncepcji funkcjonalnej projektu

FAZA II

PROJEKTOWANIE I PRZYGOTOWANIE
DO GENERALNEGO WYKONAWSTWA

DZIAŁ: PROJEKT, GENERALNY
WYKONAWCA, KOMERCJALIZACJA

- przygotowanie projektu budowlanego zgodnie z oczekiwaniami klienta
- analiza oddziaływania projektu na środowisko
- opracowanie zoptymalizowanego budżetu i harmonogramu realizacji projektu

FAZA III

REALIZACJA PROJEKTU I ARANŻACJA
POWIERZCHNI NAJMU

DZIAŁ: KOMERCJALIZACJA, PROJEKT,
GENERALNY WYKONAWCA

- Dzięki własnemu generalnemu wykonawcy i biurowi projektowemu, możliwość wdrożenia przez najemcę zmian w trakcie realizacji oraz po oddaniu do użytku projektu
- stabilizacja projektu poprzez wdrażanie rozwiązań po realizacyjnych dostosowujący projekt do potrzeb najemcy

FAZA IV

STABILIZACJA I ZARZĄDZANIE
PROJEKTAMI

DZIAŁ: ZARZĄDZANIE,
KOMERCJALIZACJA

- optymalizacja kosztów utrzymania projektu
- zapewnienie najwyższej jakości użytkowania i bezpieczeństwa
- nadzór nad przeglądami i obsługą techniczną wynajmowanej powierzchni
- gwarancja serwisu 24h w ramach usługi DL Welcome



PRZEWAGI KONKURENCYJNE DL INVEST GROUP DZIAŁ KOMERCJALIZACJI I EKSPANSJI SKUTECZNA STRATEGIA SPRZEDAŻY – 3 FAZY



PROCES KOMERCJALIZACJI

90%

umów najmu realizowanych przez wewnętrzną strukturę działu komercjalizacji - bez udziału agentów zewnętrznych

FAZA I - PREKOMERCJALIZACJA

- **Analiza rynku**, poprzez bezpośredni kontakt z potencjalnymi najemcami.
- **Dopracowanie planu komercjalizacji**, identyfikując potrzeby zgłaszane przez najemców i tworząc z pomocą działu projektowego biznesplan dla kluczowych klientów.
- **Przygotowanie kosztorysu całej inwestycji.**

FAZA II - GŁÓWNA KOMERCJALIZACJA

- **Innowacyjne podejście: 4 niezależne zespoły komercjalizacyjne** - Rywalizacja drużyn zachęca do osiągania narzuconych celów, prowadzi do szybkiego podpisywania najkorzystniejszych umów najmu. Poprzez intensywny kontakt z rynkiem grupa dobiera najemców pod kątem rodzaju świadczonych usług, marki oraz zgodności z założonym biznesplanem.

FAZA III - STABILIZACJA PROJEKTU

- **Działania prewencyjne** - stały kontakt z najemcami.
- **Rewitalizacji** Realizowany jest proces dostosowywania się do aktualnych trendów rynkowych i popytu biznesowego.
- **Rekonstrukcja** istniejących projektów, w razie potrzeby następuje zmiana tenant-mix w celu zwiększenia atrakcyjności obiektu.
- **Wysoka jakość usług w strukturze wewnętrznej**, Dział Serwisu, szybko reaguje na wszelkie potrzeby najemców związane z użytkowaniem obiektu.
- **Ponowna komercjalizacja**, naturalny proces poszukiwania najemców w sytuacji wygasających umów najmu, które nie podlegają przedłużeniu. Poprzez bezpośredni kontakt z potencjalnymi najemcami proces przebiega sprawnie, pozwalając projektowi na ciągłe zwiększanie jego atrakcyjności.

DZIAŁ EKSPANSJI

Ekspansja ukierunkowana prognozowanym zapotrzebowaniem ze strony działu komercjalizacji

- **Poszukiwanie nieruchomości**, na które zapotrzebowanie wykreował Dział Komercjalizacji, w oparciu o gruntowną analizę rynkową.
- **Aktywna obecność w terenie, bezpośredni kontakt z właścicielami gruntów, wyszukiwanie nieruchomości bez udziału pośredników** - gwarantują ceny nabycia nieruchomości, pozwalające uzyskać właściwe wskaźniki rentowności projektu.
- **Dział projektowy bada chłonność terenu, warunki jego zabudowy oraz drogi dojazdowe**, wskazując rozwiązania ewentualnych problemów związanych z lokalizacją oraz właściwościami gruntu. Dzięki temu grunty znajdujące się w portfolio DL Invest Group to starannie wyselekcjonowane nieruchomości.
- We współpracy z Działem Projektowym, Dział Ekspansji przygotowuje zagospodarowanie przestrzenne nieruchomości, **gwarantujący możliwie jak największe wykorzystanie potencjału terenu**. W wyniku czego powstają projekty idealnie dostosowane do potrzeb najemców.
- Dzięki posiadanym kompetencjom Generalnego Wykonawstwa, po konsultacjach z Działem projektowym, Dział budowlany dokładnie ustala koszty związane z realizacją projektu, termin rozpoczęcia oraz zakończenia budowy, **gwarantując jakość oraz szybkość działania w ramach wewnętrznych struktur DL Invest Group.**
- Dział Prawny oraz Dział Finansowy oceniają nieruchomość pod kątem prawnym oraz finansowym, **zapewniając rentowność oraz pewność transakcji.**



PRZEWAGI KONKURENCYJNE DL INVEST GROUP GENERALNY WYKONAWCA I DZIAŁ PROJEKTOWY

KOMPETENCJE W ZAKRESIE OPTYMALIZACJI PROCESU BUDOWLANEGO

GENERALNY WYKONAWCA

- 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.

DZIAŁ PROJEKTOWY – DL ARCHITECTURE

- Podstawą działań DL Architecture jest tworzenie **funkcjonalności i użyteczności 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 zadowalającego 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.



TOMASZ BRODZKI

CPO, DYREKTOR DZIAŁU
BUDOWLANEGO



DL *Architecture.*

SABINA RYBSKA

KIEROWNIK DZIAŁU
PROJEKTOWEGO



PRZEWAGI KONKURENCYJNE DL INVEST GROUP DZIAŁ ZARZĄDZANIA

PEŁEN ZAKRES USŁUG GWARANCJĄ BEZPIECZEŃSTWA

DZIAŁ ZARZĄDZANIA OBIEKTAMI

- **ZAPEWNIONA NAJWYŻSZA JAKOŚĆ**

Nasze usługi są potwierdzone audytami nieruchomości przeprowadzanymi przez rzetelnych ekspertów zewnętrznych. Aby zapewnić Państwu najwyższą jakość usług, przeprowadzamy szczegółową analizę każdego aspektu funkcjonowania nieruchomości.

- **OSZCZĘDNOŚCI**

Optymalizacja kosztów, a tym samym bezpośrednio związane z tym oszczędności po stronie najemcy, są naszym priorytetem. Bieżąca analiza finansowa i pełna automatyzacja procesów pozwalają na precyzyjne planowanie budżetu. Wprowadzane przez nas narzędzia i usprawnienia znacznie obniżają koszty eksploatacji obiektów.

- **GWARANCJA BEZPIECZEŃSTWA**

Istotnym elementem naszej działalności, na bazie której od 15 lat budujemy Państwa zaufanie, jest nadzór i stałe wdrażanie kolejnych procedur mających na celu zapewnienie najwyższego poziomu komfortu połączonego z maksymalną gwarancją bezpieczeństwa.

- **NATYCHMIASTOWA POMOC**

Dzięki wyspecjalizowanej kadrze z wieloletnim doświadczeniem i stale poszerzanych kompetencjach, poprzez dedykowany zespół opiekunów natychmiast reagujemy na zgłaszane potrzeby, zarówno pod względem technicznym, jak i handlowym.

- **ROZBUDOWANY ZESPÓŁ SPECJALISTÓW**

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

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.



DL Welcome

Artur Hetman

DYREKTOR DZIAŁU
ZARZĄDZANIA OBIEKTAMI



DL Welcome

Dariusz Bartecki

DYREKTOR NADZORU W
DZIALE ZARZĄDZANIA
OBIEKTAMI



PREZENTACJA PROJEKTU

DL IRIS WARSZAWA



CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

NOWOCZESNE BIURA W LOKALIZACJI Z NAJWIĘKSZYM POTENCJAŁEM NA KOMERCYJNEJ MAPIE POLSKIEJ STOLICY

Kompleks biurowy o wysokiej jakości...

... korzystający ze wszystkich zalet dynamicznie rozwijającej się dzielnicy – Służewiec. Certyfikacja BREEAM, ponadczasowa architektura i przyjazny, ludzki wymiar biurowca wyróżniają ten projekt spośród bogatej oferty okolicznych nieruchomości biurowych. To projekt stworzony do wygodnej i efektywnej pracy.

Ludzki wymiar...

... przejawia się w licznych udogodnieniach i wygodnej lokalizacji z dostępem do bogatej oferty gastronomicznej i handlowej, obecnej między innymi w położonym tuż obok jednym z najbardziej rozpoznawalnych projektów handlowych w kraju: Galerii Mokotów, ale również w samym budynku poprzez ofertę aktualnych najemców, jak i z uwzględnieniem procesu rekomercjalizacji.

Nowoczesny 5-kondygnacyjny budynek biurowy, oferujący ponad 14 250 m² powierzchni biurowej do wynajęcia. Wyjątkowość budynku polega na konstrukcji budynku, która pozwala na elastyczny podział powierzchni, dzięki czemu biuro można zaaranżować zarówno w systemie open space, jak i z podziałem na mniejsze przestrzenie. Dzięki nowoczesnej fasadzie będącej połączeniem szkła i aluminium budynek biurowy IRIS cechuje elegancja i prostota. Dodatkowo do wnętrza wpada bardzo dużo światła dziennego, dzięki czemu pracuje się w nich bardzo efektywnie i komfortowo.





CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU



14 250 mkw.

POWIERZCHNI WYNAJMOWANEJ



CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

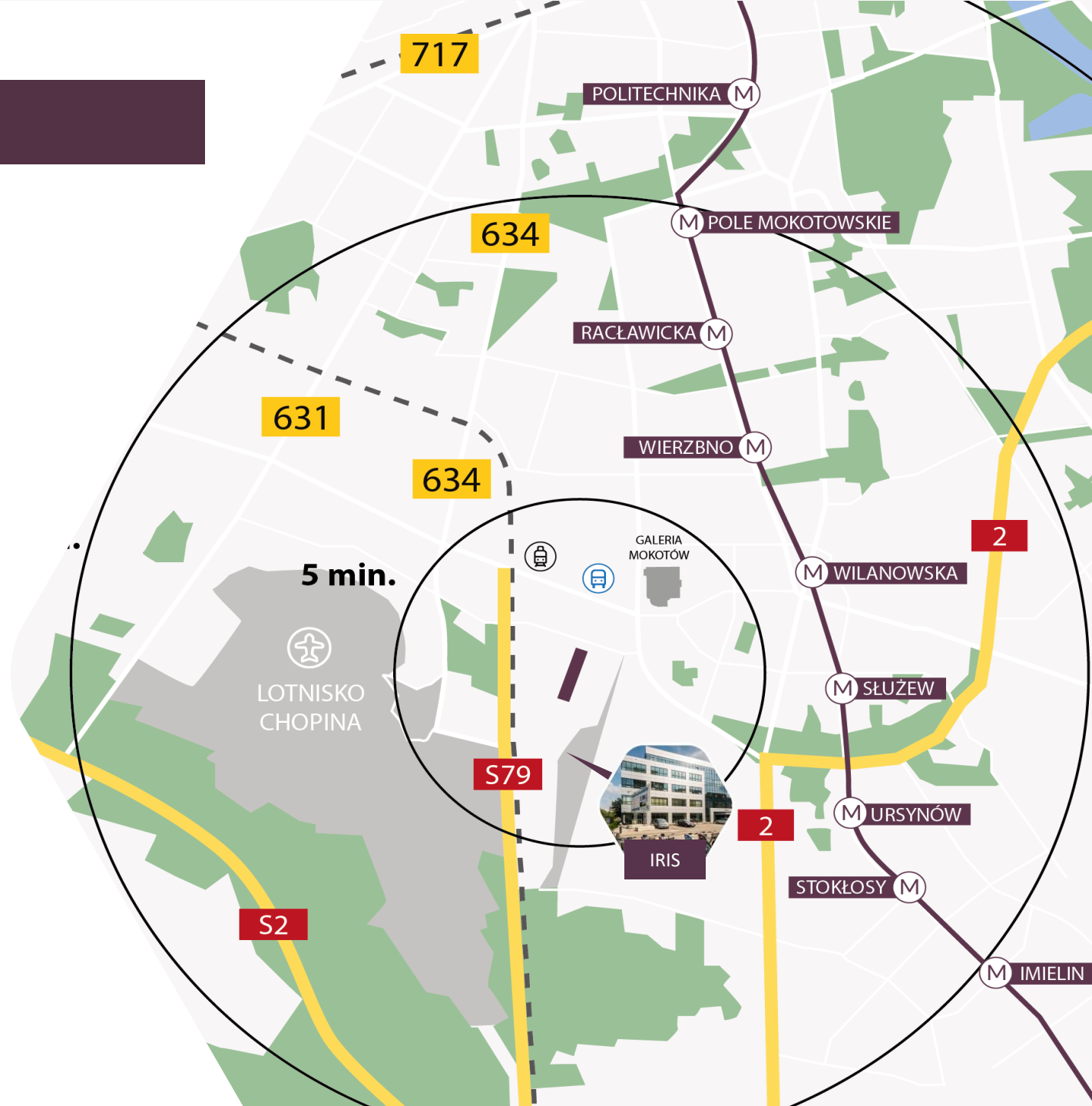
LOKALIZACJA Z POTENCJAŁEM NA LATA

POTENCJAŁ LOKALIZACJI

Budynek IRIS zlokalizowany jest w silnie zurbanizowanej części Służewca w dzielnicy Mokotów. Dzielnica biznesowa z wieloma budynkami biurowymi(80), tworzącymi wspólnie dzielnicę biznesową, która jest siedzibą korporacji międzynarodowych. W promieniu do 2 minut znajduje się jedna z najbardziej rozpoznawalnych galerii handlowych w Polsce Galeria Mokotów. Ponadto obszar oddziaływania nieruchomości obejmuje szybkie połączenie z centrum Warszawy za sprawą linii metra, która przebiega nieopodal budynku.

Doskonała lokalizacja obiektu zapewnia sprawną komunikację z bardzo ważnymi w Polsce drogami tj. S2-A2, S2-S8, drogi te łączą wschód i zachód kraju oraz północ z południem.

Bardzo ważne w doborze lokalizacji jest potencjał mieszkaniowy, wokół kompleksu od lat rozwija się również rynek budynków mieszkalnych. Nowoczesne apartamentowce w pobliżu pozwalają nie tylko sprowadzić specjalistów, którzy będą świadczyć swoje usługi na rzecz najemców budynku, ale również, tworzy miejsce przyjazne okolicznym mieszkańcom w postaci punktów gastronomicznych, handlowych i usługowych. Doświadczenie w zmianie postrzegania danej nieruchomości DL Invest Group czerpie z wspomnianych w poprzednich slajdach obiektach w Gliwicach i Katowicach, gdzie zarówno DL ATRIUM i DL VINTAGE POST oferują zróżnicowaną gamę usług dla mieszkańców, czym służą nie tylko samym najemcom budynku, ale również okolicznym mieszkańcom, którzy licznie korzystają ze zróżnicowanej oferty naszych budynków.





CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

ROZBUDOWANA KOMUNIKACJA PUBLICZNA



Linie tramwajowe 17, 18, 31, 41

Kierunek – Dworzec Centralny

Linia nr 17, 31, 41 – 38 min.

Kursuje co 8 minut.

Linia nr 18 – 41 min.

Kursuje co 12 minut.

METRO Wierzbno

Linia nr 18 – 12 min.

Kursuje co 6 minut.



Linia autobusowa 189, 317, 401, 402

Kierunek – Metro Wierzbno

- Linia nr 189, 317, 401, 402 – 12 min.

Kursuje co 20 minut.

Kierunek – Lotnisko Chopina

- Linia nr 317 / 188 – 26 min.

Kursuje co 20 minut.



IRIS



CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

WYSOKI WSPÓŁCZYNNIK MIEJSC PARKINGOWYCH - OPTYMALNYCH KOSZTOWO

- Współczynnik miejsc parkingowych wynosi 1 miejsce do 50 mkw. najmowanej powierzchni, pozostawionych do dyspozycji Najemców zarówno na parkingu naziemnym, jak również podziemnym. **Wynajmujący gwarantuje możliwość zwiększenia liczby miejsc parkingowych według indywidualnych potrzeb Najemcy;**
- Wokół nieruchomości znajdują się również liczne parkingi, uzupełniające ofertę wynajmującego.
- W pobliżu budynku znajdują się również stacje ładowania pojazdów elektrycznych, wynajmujący również na terenie parkingu stworzy własne stanowiska do ładowania pojazdów elektrycznych.
- Obok nieruchomości funkcjonuje również wypożyczalnia rowerów miejskich, która gwarantuje szybkie i sprawne poruszanie się przez okolice ułatwiając komunikację ekologiczną z budynkiem.



1:50

współczynnik miejsc parkingowych

233

Całkowita ilość miejsc parkingowych

108

POZIOM 0 - ilość miejsc parkingowych

125

POZIOM -1 - ilość miejsc parkingowych



CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

LOKALIZACJA – ROZWÓJ BLISKIEGO OTOCZENIA

OGROMNY POTENCJAŁ I STAŁY ROZWÓJ BLISKIEGO OTOCZENIA

Służewiec jako centrum biurowe zwane potocznie „Mordorem” zmieniło się w ostatnich latach, a dynamika obecnych zmian wskazuje na rozwój dzielnicy, postrzeganej już nie tylko jako centrum korporacyjne, ale przede wszystkim jako miejsce do zrównoważonego rozwoju biznesu w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i w otoczeniu punktów użyteczności publicznej i powierzchni handlowo-usługowych. Przykładem rozwoju okolicy budynku **IRIS** jest inwestycja Smartti Mokotów, która wygeneruje ponad 800 mieszkańców i apartamentów. Dodatkowo rozwój otoczenia budynku pod kątem infrastrukturalnym pozwala na postawienie grubej kreski nad utartymi schematami jakoby Służewiec, był trudnym pod kątem dostępności, ograniczonym infrastrukturalnie i zakorkowanym miejscem. Obecnie dzielnica zmienia się za sprawą sprawnej komunikacji publicznej, rozwoju rynku mieszkaniowego, poprawą dostępności zieleni wokół oraz mnogością usług przyjaznym mieszkańcom okolicy.

Potwierdzeniem silnie rozwiniętej infrastruktury biznesowej budynku jest otoczenie nowoczesnych hoteli biznesowych wokół. Hoteli takich jak:

- Vienna House Mokotów****** - 400 m od nieruchomości
- Hampton by Hilton Warsaw ***** – 1 km od nieruchomości
- Hotel INN Express***** - 1 km od nieruchomości
- Four Point BY Sheraton****** - 1,5 km od nieruchomości
- Courtyard by Marriot ****** – 2,5 km od nieruchomości
- Renaissance Warsaw Airport Hotel******* – 2,5 km od nieruchomości
- Sound Garden Hotel Airport***** - 2,5 km od nieruchomości

Park Linearny
Służewiec



Renaissance Warsaw
Airport Hotel



Smartti Mokotów



CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

ROZWÓJ FUNKCJI MIESZKANIOWYCH

Niewątpliwą przewagą budynku IRIS nad innymi obiektami w okolicy jest otoczenie osiedli mieszkaniowych, stanowiących istotną bazę dla dostępności siły roboczej na stałe związującej się z samą dzielnicą, a tym samym z pracodawcą, gwarantując stabilność zatrudnienia i realizacji celów różnego rodzaju organizacji i podmiotów komercyjnych działających w tej części miasta. Inwestycje mieszkaniowe generują dla najemców budynków biurowych wyspecjalizowaną kadrę pracowniczą, która mieszka w bezpośrednim otoczeniu budynku. Nowe inwestycje, które zostały ukończone lub są na etapie wykonawczym, wprowadzają do otoczenia harmonię, która na zawsze żegna postrzeganie okolicy jako zakorkowanej dzielnicy z chaotycznymi zabudowaniami biurowymi, jednocześnie zmniejszając natężenie ruchu drogowego. Przykładowe inwestycje mieszkaniowe w pobliżu:

- Mozaika Mokotów – 100 m
- Cybernetyki 4 – 350 m
- Cybernetyki 15 – 350 m
- Postępu – 350 m
- Wynalazek 3A – 450 m
- Obrzeźna 3 – 600 m
- Bokserska 71 – 1,2 km
- Domaniewska 47 – 800 m
- Kłobucka 25 – 1,2 km

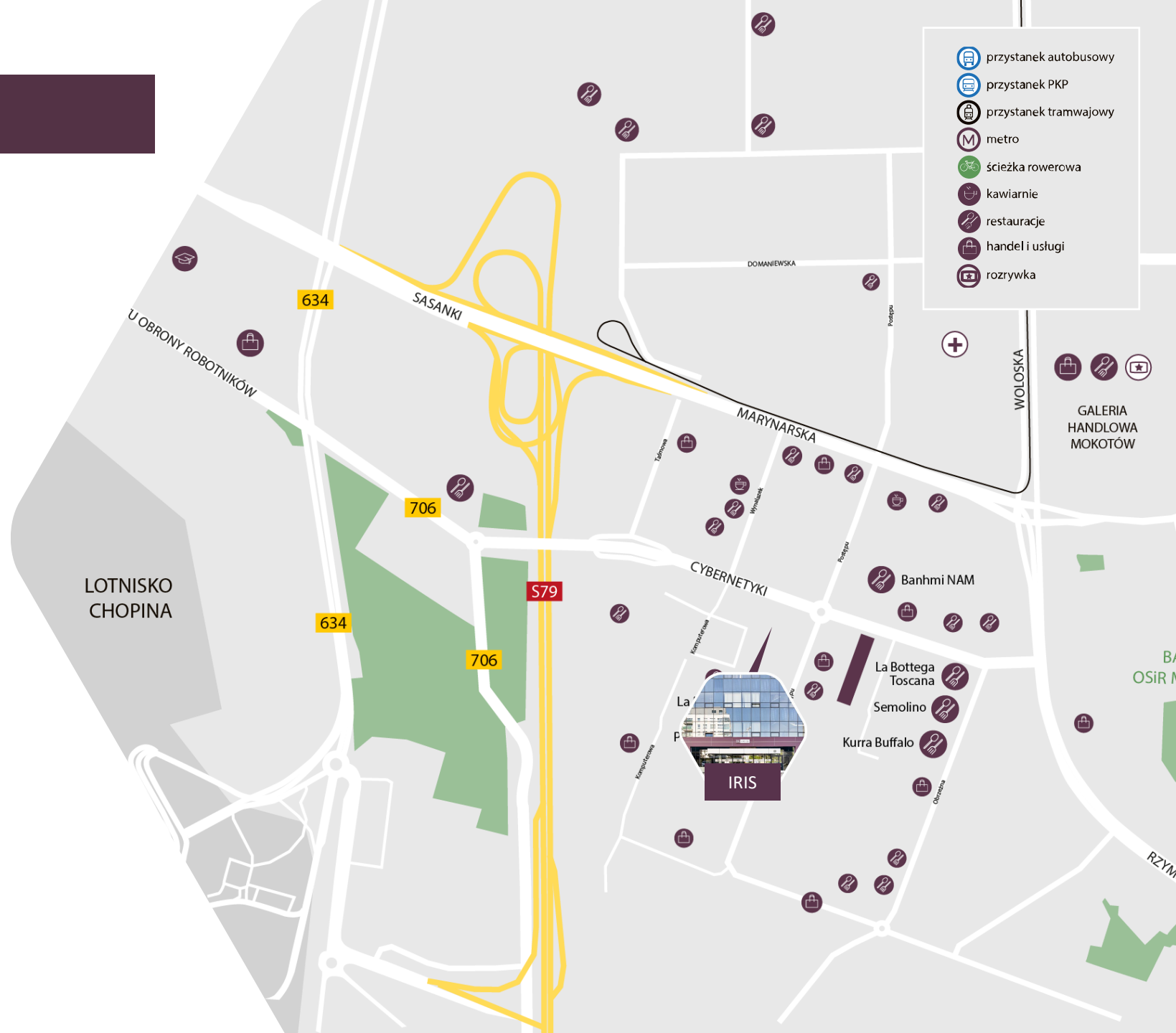




CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

ROZWÓJ FUNKCJI USŁUGOWYCH

Rozbudowana oferta usługowa w otoczeniu budynku, pozwala na zaspokojenie potrzeb użytkowników nieruchomości, ogranicza tym samym natężenie w ruchu drogowym pozwalając na załatwienie wszystkich spraw życia codziennego na miejscu. Jako inwestor firma DL INVEST GROUP, w oparciu o swoje wieloletnie doświadczenie, zbudowane na rynku relacje i udane procesy komercjalizacji, planuje na terenie nieruchomości uzupełnić ofertę budynku o niezbędne punkty handlowe oraz usługowe, wzbogacając tym samym okolicę oraz dopasowując ofertę do potrzeb nie tylko najemców, ale również okolicznych mieszkańców. Istniejąca, rozbudowana oferta gastronomiczna w bliskim otoczeniu budynku pozycjonuje natomiast dzielnicę jako miejsce idealne do tworzenia nie tylko miejsc pracy, ale też miejsce spędzania czasu wolnego, co wraz z rozwojem inwestycji mieszkaniowych wpływa na znaczący wzrost pozycji samej dzielnicy na mapie stolicy.





CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

ROZWÓJ FUNKCJI BIZNESOWYCH

Potwierdzeniem lokalizacji obiektu w wysoko rozwiniętej okolicy biznesowej jest obecność wielu budynków biurowych w bliskim otoczeniu, w których to budynkach swoje powierzchnie mają największe korporacje w kraju, ale też szereg firm o mniejszej skali działania, w tym podmioty lokalne, dopiero budujące swoją pozycję na rynku. Otoczenie budynku zapewnia szereg usług dedykowanych dla biznesu w tym hotele, lotniska, rozbudowana infrastruktura drogowej oraz szybka komunikacja publiczna obejmująca zarówno linie tramwajowe, autobusowe, jak i linie metra oraz dobre połączenie z dworcem PKP.

Rynek biurowy w okolicy zmienia się na przestrzeni lat, dzielnica staje się bardziej harmonijna, następuje stały, zrównoważony rozwój dzięki równowadze odnalezionej pomiędzy światem biznesu a funkcją mieszkaniową, co powoduje podniesienie atrakcyjności miejsca oraz samego budynku.





CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

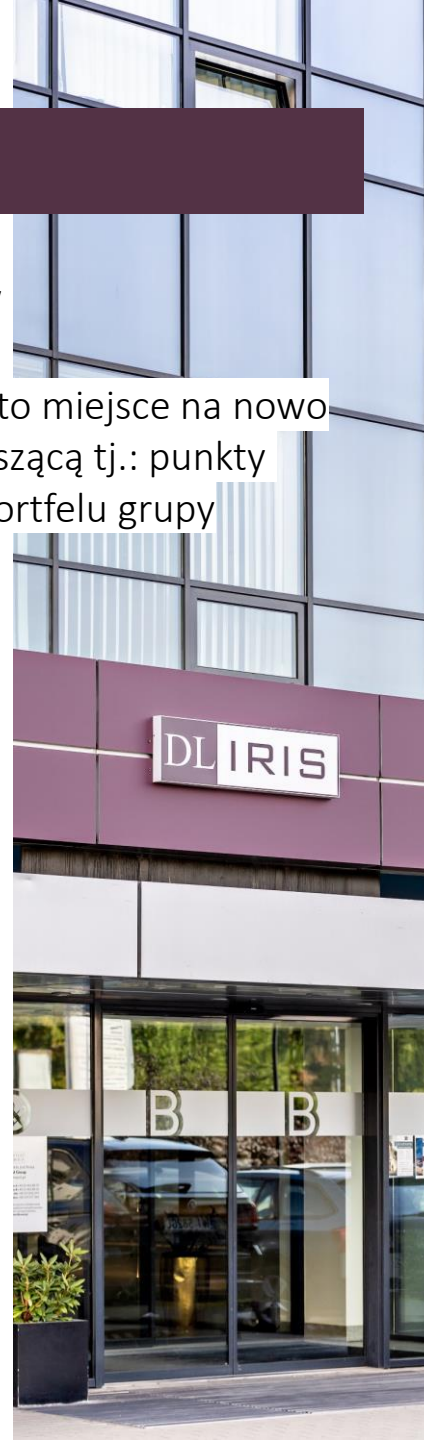
WYJĄTKOWY MULTIFUNKCJONALNY KOMPLEKS ZASPOKAJĄCY CODZIENNE POTRZEBY PRACOWNIKÓW

IRIS to nie tylko obiekt biurowy. Wynajmujący chce stworzyć to miejsce na nowo jako obiekt multifunkcyjny, z pełną infrastrukturą towarzyszącą tj.: punkty gastronomiczne, usługi, bazując na obecnych projektach w portfolio grupy DL INVEST GROUP

W obiekcie zostaną zagwarantowane usługi zaspokajające codzienne potrzeby użytkowników oraz pracowników 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 potrzeb związanych z codziennym funkcjonowaniem każdego człowieka, 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.

Wartym podkreślenia jest również fakt, że w ramach oferty gastronomicznej wynajmujący zadba o zróżnicowaną ofertę kilku podmiotów świadczących tego typu usługi. W ramach budynku pracownicy będą mogli dokonać wyboru w ramach punktów serwujących posiłki, które uzupełnią ofertę gastronomiczną w otoczeniu budynku.

Nieruchomość zostanie podzielona na strefy tj. handlowo-usługową oraz biurową z niezależnym lobby, które stanie się centrum życia budynku.



Wśród naszych Najemców strefy handlowo – usługowej w obecnych projektach wymienić można:



klub fitness –
Calypso, Interfit
i inne



przedszkole i żłobek
- **Kraina Odkrywcy,**
Centrum Familia



kawiarnie - **Kafinka,**
Maciuś, Nowa
Prowincja, Carte D'or
itp.



punkty handlowe m.in.:
Żabka, Pepco, Rosmann, Tedi,
Dealz itp.



Restauracje – **Grano, Mr Mrs**
Cook, Furore, Sushi Ya!, Zdrowa
Krowa itd..



strefy wypoczynku



PODSUMOWANIE ROZWOJU OKOLICY NIERUCHOMOŚCI

WZROST ATRAKCYJNOŚCI DZIELNICY DLA PRACOWNIKÓW - ROZWÓJ FUNKCJI MIESZKANIOWYCH I USŁUG TOWARZYSZĄCYCH

- KILKANAŚCIE TYSIĘCY MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKU W OKOLICY
- W NAJBLIŻSZYM SĄSIEDZTWIE PROJEKTU POWSTAŁO 5 DUŻYCH OSIĘDLI MIESZKANIOWYCH Z USŁUGAMI NA PARTERACH
- PONAD 1500 POKOI HOTELOWYCH
- ROZWÓJ AKADEMIKÓW UNIwersYTETU WARSZAWSKIEGO
- WZROST LICZBY PUNKTÓW HANDLOWYCH, USŁUGOWYCH I GASTRONOMICZNYCH
- WZROST LICZBY KLUBÓW FITNESS
- ŁATWY DOSTĘP DO LICZNYCH PRYWATNYCH PRZYCHODNI MEDYCZNYCH
- URZĘDY POCZTOWE
- URZĘDY PUBLICZNE
- INFRASTRUKTURA SPORTOWA
- LICZNE PLACÓWKI EDUKACYJNE
- ROZWÓJ TERENÓW ZIELONYCH NA OBSZARZE DZIELNICY W TYM LIKWIDACJA CZĘŚCI PARKINGÓW NAZIEMNYCH Aww



Dane Finansowe

DL IRIS WARSZAWA



CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

FAKTY I LICZBY

- W biurowcu powierzchnie wynajmuje aktualnie **15 najemców**, którzy łącznie **zajmują 94% dostępnej przestrzeni**.
- **Niemal 90% przychodu** generują powierzchnie biurowe. Na drugim miejscu jest **parking (7%)**. Powierzchnie handlowe / usługowe generują **3% przychodu**.
- Średnia stawka czynszu jest na poziomie **11,39 Euro** i jest **1,50 - 2,00 Euro** poniżej wyjściowych stawek czynszu w projektach znajdujących się poza warszawskim centralnym obszarem biznesu.
- Przy pełnym wynajmie budynek powinien generować **2,09 miliona Euro przychodu**.
- Ze względu na to, że budynek posiada jeszcze wolne powierzchnie generuje aktualnie NOI na poziomie **1,935 mln Euro**.





NAJEMCY W BUDYNKU

DL INVEST GROUP



Saint-Gobain Construction Products
Polska Sp. z o.o. – 2394 m²



Asus Polska Sp. z o.o.
– 816 m²



Poczta Polska Usługi Cyfrowe
Sp. z o.o. – 1975 m²



Joinco Polska Sp. z o.o.
– 662 m²



Armatis-LC Polska Sp. z o.o.
– 1795 m²



Studio Moderna Polska
Sp. z o.o. – 475 m²



VF Polska Distribution
Sp. z o.o. – 993 m²



Start International Polska
Sp. z o.o. – 951 m²



Lee Wrangler Poland
Sp. z o.o. – 866 m²





CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU



FAKTY I LICZBY

GLA per category

	Total Area	% of Total Area	Leased	Vacant	% Vacant	Annual rental income (EUR) - currently leased area	ERV onvacant	% of annual income fully let
office	13,309.85	93.38%	12,610.20	699.65	4.91%	1,724,284.47	163,004.04	89.92%
retail	204.52	1.43%	204.52		0%	11,584.01		0.55%
storage	739.20	5.19%	708.66		0%	56,768.01		2.70%
other	7.00		7.00		0%	9,048.65		0.43%
parkinginside	122.00		113.00	9.00	7.38%	83,741.41		3.99%
parkingoutside	108.00		103.00		0%	50,456.83		2.40%
TOTAL	14,253.57		13,523.38			5,883.38	163,004.04	100.00%

Top tenants by office area

	GLA	Tenant
1	2,394.17	Saint-Gobain Construction Products Polska Sp. z o.o.
2	1,975.00	Poczta Polska Usługi Cyfrowe Sp. z o.o.
3	1,795.36	Armatis-LC Polska Sp. z o.o.
4	993.29	VF Polska Distribution Sp. z o.o.
5	951.42	Start International Polska Sp. z o.o.
6	866.67	Leewrangler Poland Sp. z o. o.
7	816.34	Asus Polska Sp. z o.o.
8	662.00	Joinco Polska Sp. z o.o.
9	475.26	Studio Moderna Polska Sp. z o.o.



FAKTY I LICZBY

2021 NOI Calculation

	Income
Passing rental income (EUR)	1,935,883.38
<i>office</i>	<i>1,724,284.47</i>
<i>storage</i>	<i>56,768.01</i>
<i>retail</i>	<i>11,584.01</i>
<i>other</i>	<i>9,048.65</i>
<i>parking inside</i>	<i>83,741.41</i>
<i>parking outside</i>	<i>50,456.83</i>
Net Operating Income (EUR)	1,935,883.38
ERV on positions currently vacant	163,004.04
Net Operating Income once fully let (EUR)	2,098,887.42











REFERENCJE POTWIERDZAJĄCE KOMPETENCJE

DL INVEST GROUP



DOŚWIADCZENIE DL INVEST GROUP



Skuteczna adaptacja istniejących budynków typu mixed – Przykład: DL ATRIUM KATOWICE ULICA KORFANTEGO 138

DL ATRIUM jest przykładem skutecznego procesu adaptacji i rekompensacji istniejących budynków. Zakupiony w sierpniu 2018 roku przez **DL Invest Group** budynek **DL Atrium** Korfantego pełni funkcję budynku biurowego z rozbudowaną infrastrukturą handlowo-usługową, która stanowi uzupełnienie oferty obiektu o funkcje zaspokajające podstawowe potrzeby życiowe pracowników biurowca i okolicznych mieszkańców. .

Budynek na dzień zakupu przez **DL Invest Group** był skomercjalizowany na poziomie 15% i kojarzony był jako projekt nieudany, źle zarządzany przez poprzedniego właściciela. Dzisiaj nie tylko jest wynajęty w niemalże 100%, ale też może się pochwalić unikatową na skalę Katowic listą Najemców w części handlowo-usługowej, tworzoną w sposób selektywny i odpowiadającym realnym potrzebom pracowników powierzchni biurowych oraz mieszkańców sąsiednich osiedli mieszkaniowych. Sukces tego projektu potwierdza ogromne doświadczenie Inwestora oraz odwagę w podejmowaniu wyzwań i kreowaniu użytecznych powierzchni handlowo-usługowych również w budynkach nieoczystych dla handlu i usług. Potencjał lokalizacji obiektu jest tak duży, że jako inwestor zdecydowaliśmy o rozbudowie kampusu o kolejne 3 budynki biurowe w latach 2020-25. Otwarcie drugiego budynku o nazwie **DL TOWER** nastąpi w **Q1 2022** roku.



11 759 m²

powierzchnia użytkowa obiektu



4000 m²

powierzchnia handlowo-usługowa obiektu

15%

poziom komercjalizacji w chwili przejęcia obiektu



98%

poziom komercjalizacji po procesie komercjalizacji DL Invest Group



Klub fitness Calypso, przychodnia CMR, fizjoterapia Statera, przedszkole Kraina Odkrywcy, kawiarnia Kafinka, Mr & Mrs Cook Bistro, usługi kosmetyczne Laser Deluxe

marki stanowiące o sile projektu

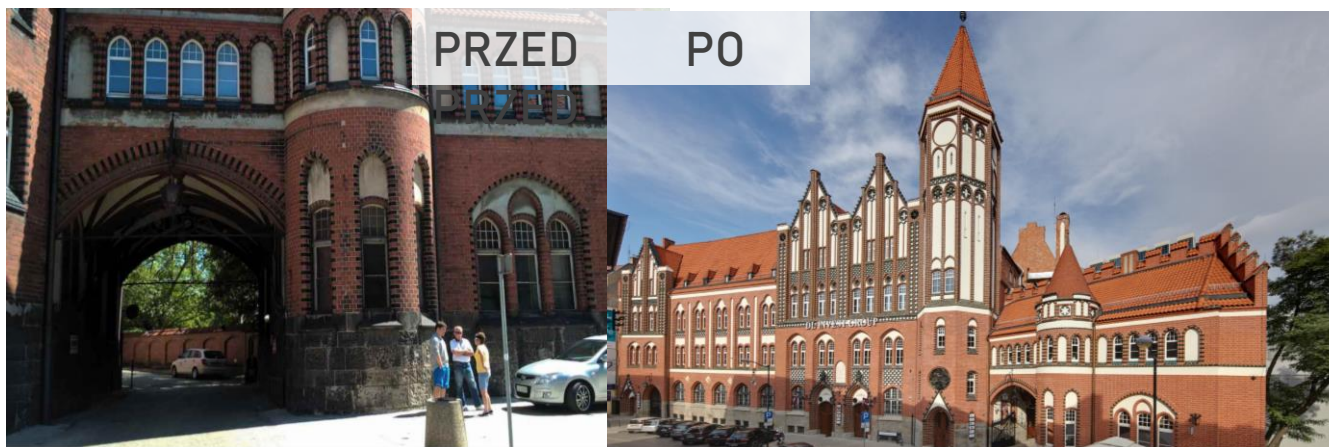


DOŚWIADCZENIE DL INVEST GROUP



Skuteczna adaptacja istniejących budynków typu mixed-use – Przykład: DL VINTAGE POST GLIWICE ULICA DOLNYCH WAŁÓW 8

DL Vintage Post Gliwice prezentuje przyjętą w projektach **DL Invest Group** ideę pozytywnego łączenia osiąganych wyników zarówno w wymiarze ekonomicznym, jak również społecznym. Stworzyliśmy nowe miejsca pracy i jednocześnie oddaliśmy do użytku obiekt całkowicie zrewitalizowany, zabytkowy, który jest perełką architektoniczną województwa śląskiego. Nieruchomość pozwala na realizację potrzeb biznesowych Gliwic, dodatkowo służy mieszkańcom miasta jako czołowy kompleks restauracji w mieście zgodnie z ideą odpowiedzialności społecznej realizowanej przez firmę od ponad 15 lat. Szereg wartości obiektu skłoniły inwestora do przywrócenie prestiżu jednemu z najbardziej charakterystycznych i reprezentacyjnych zabytków Gliwic. W latach 2016-2017, spółka **DL Invest Group** poddała budynek do kompleksowej renowacji i adaptacji do nowej funkcji użytkowej, a sama restauracja obiektu została przeprowadzona z szacunkiem dla zabytkowej tkanki, zgodnie z zaleceniami WUOZ. Działania podjęte przez Inwestora w zakresie komercjalizacji oraz budowane od wielu lat na rynku zaufanie pozwoliły wprowadzić do budynku m.in. jedną z najlepszych firm programistycznych w kraju The Software House oraz kilka niezależnych konceptów gastronomicznych czyniących to miejsce absolutnie wyjątkowym nie tylko w skali miasta.



7 500 m²

powierzchnia użytkowa obiektu



70

miejsc parkingowych



The Software House, S8 S.A.,
Speak Up, Balance Time, Navi
Parking

Marki stanowiące o sile projektu



100%

Poziom komercjalizacji budynku po
rewitalizacji DL Invest Group



Klinika stomatologiczna GlivDent,
Restauracja Furore, Sushi YA!,
Zdrowa Krowa, Shrimp House,
Nowa Prowincja

Usługi uzupełniające, centrum gastronomiczne



DOŚWIADCZENIE DL INVEST GROUP



Skuteczna adaptacja istniejących budynków handlowych – Przykład: DL CITY ZGORZELEC ULICA ARMII KRAJOWEJ 52A

DL City Zgorzelec to przygraniczne centrum handlowo-usługowo-rozrywkowe, o ponadregionalnej sile oddziaływania, cechujące się bardzo dobrą lokalizacją oraz świetnym skomunikowaniem zarówno z centrum miasta, jak i regionem trójstyku granic. Catchment area obiektu obejmuje ponad 150 000 osób (bez uwzględnienia Klientów ze strefy przygranicza niemiecko-czeskiego). Obiekt zakupiony przez inwestora w grudniu 2019 roku.

Nieruchomość w dniu zakupu przez DL Invest Group była skomercjalizowana na poziomie 55%. Centrum handlowe świeciło pustkami, było źle zarządzane przez poprzedniego właściciela i nie posiadało właściwie żadnych perspektyw rozwoju. Po przejęciu i dzięki szeregowi dynamicznych zmian nie tylko wizualnych, ale również w zakresie rekomercjalizacyjnym, do budynku wprowadzono życie, zróżnicowano jego ofertę, a to w konsekwencji pozwoliło na pozyskanie nowych odbiorców oferty centrum. Unikatowa elewacja centrum przyciąga uwagę i powoduje, że jest to najczęściej wybierane przez konsumentów centrum handlowe w regionie przygranicznym. Sukces tego projektu potwierdza ogromne doświadczenie Inwestora oraz odwagę w podejmowaniu wyzwań i kreowaniu użytecznych powierzchni handlowo-usługowych w centrach handlowych, które w teorii najlepsze lata miały za sobą. Sukces projektu pozwolił na sprzedaż projektu z prawie 100% zyskiem w połowie roku 2021. Istotnym faktem jest, że cały proces rekomercjalizacji i przywróceniu dawnego blasku obiektowi był prowadzony w bardzo trudnych czasach pandemii koronawirusa.



25 000m²

powierzchnia użytkowa obiektu



328

miejsc parkingowych

55%

poziom komercjalizacji w chwili przejęcia obiektu



100%

poziom komercjalizacji po procesie komercjalizacji DL Invest Group



Multikino, H&M, Sinsay, Apart, Media Expert, Martes Sport, Diverse, Vision Express, Rossmann, Yes, Carry, Wojas, Apteka Dr Max, Empik, Modex, Sphinx, Sushi

marki stanowiące o sile projektu



REFERENCJE POTWIERDZAJĄCE

KOMPETENCJE W ZAKRESIE REALIZACJI UMÓW NA POWIERZCHNIE BIUROWE

Ista Shared Services Polska

Ista Shared Services Polska (iSS) jest nowoczesnym centrum outsourcingowym, prowadzącym działalność dla Grupy ista w trzech głównych obszarach kompetencyjnych:

- Rozliczeniach, świadcząc usługi rozliczania kosztów indywidualnego zużycia ciepła, wody oraz innych mediów dla klientów w Polsce i na świecie.
- Księgowości oferując usługi księgowe dla wewnętrznych spółek Grupy ista, oraz IT rozwijając i administrując wewnętrzne systemy informatyczne.
- iSS wybrało jako swoją lokalizację w Gliwicach najnowszy projekt **DL Invest Group DL Prime** podpisując umowę o docelowej powierzchni najmu prawie 7800 m².



Katowice, 09.11.2020

REFERENCJE

Szanowni Państwo,

ista Shared Services Polska (iSS) jest nowoczesnym centrum outsourcingowym, prowadzącym działalność dla Grupy ista będącej liderem w zakresie rozliczania indywidualnych kosztów ciepła, wody oraz innych mediów. W Polsce jesteśmy obecni od 1997 roku. ista Shared Services Polska współpracuje z oddziałami ista na całym świecie. Obecnie zatrudniamy ponad 1300 osób.

W związku z rozwojem działalności na Śląsku firma iSS poszukiwała powierzchni biurowej w doskonałej lokalizacji, która zagwarantuje dobry dojazd dla pracowników oraz wysokim standardzie wykończenia.

Spośród dostępnych na rynku ofert zdecydowaliśmy się na współpracę z DL Invest Group i wybraliśmy projekt, który jest w realizacji firmy: DL PRIME w Gliwicach. Data ukończenia projektu to październik 2022 roku.

Firma DL Invest Group wykazała się dużą elastycznością we współpracy i zaproponowała najbardziej dogodne dla nas rozwiązanie. Konsultanci firmy uważnie wysłuchali naszych potrzeb i zaoferowali nam rozwiązania, które spełniają nasze oczekiwania jako najemcy. Na wybór DL Invest Group wpłynął model działalności firmy – decyzje podejmowane są szybko, firma jest otwarta na wprowadzanie indywidualnych rozwiązań.

ista Shared Services Polska poleca DL Invest Group jako z rzetelnego i wiarygodnego partnera.

Janek Styczeń

Prezes Zarządu

1



REFERENCJE POTWIERDZAJĄCE

KOMPETENCJE W ZAKRESIE REALIZACJI UMÓW NA POWIERZCHNIE BIUROWE

Bank Gospodarstwa Krajowego

Bank Gospodarstwa Krajowego – polski bank państwowy, jedyny tego rodzaju podmiot w Polsce należący do Skarbu Państwa. Został powołany ustawą do wspierania rządowych programów społeczno-gospodarczych oraz programów samorządności lokalnej i rozwoju regionalnego.

Bank Gospodarstwa Krajowego wybrał jako swoją lokalizację **DL Invest Group DL Piano** podpisując umowę o docelowej powierzchni najmu prawie 400 m².



REFERENCJE

Szanowni Państwo,

Bank Gospodarstwa Krajowego to państwowy bank rozwoju – jedyna taka instytucja w Polsce. Bank aktywnie wspiera rozwój społeczno-gospodarczy kraju. Realizując strategiczne projekty rozwojowe; finansuje m.in. największe inwestycje infrastrukturalne, zwiększa dostęp Polaków do mieszkań oraz pobudza przedsiębiorczość polskich firm w kraju i za granicą. Jest inwestorem w fundusze, których aktywami zarządza Polski Fundusz Rozwoju. Pracownicy banku mają wysokie kompetencje w realizacji projektów służących rozwojowi kraju. Dbając o zrównoważony rozwój kraju, bank jest obecny w każdym regionie Polski. W 2018 r. rozpoczął ekspansję, otwierając przedstawicielstwa zagraniczne, które dziś działają już w Brukseli, Frankfurtzie, Londynie i Amsterdamzie. BGK ma unikalne doświadczenie w finansowaniu, inwestowaniu, udzielaniu poręczeń i gwarancji oraz dystrybucji funduszy unijnych. Odgrywa znaczącą rolę w realizacji Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju, która jest kluczowym dokumentem w polityce gospodarczej Polski. Podstawą działalności BGK jest odpowiedzialny, etyczny i zrównoważony biznes, dlatego bank podejmuje szereg inicjatyw promujących przedsiębiorczość, innowacje, ekologię i uczciwe traktowanie pracowników, partnerów i klientów. W związku z rozwojem działalności na Śląsku, Bank Gospodarstwa Krajowego poszukiwał powierzchni biurowej w doskonałej lokalizacji, która zagwarantuje dobry dojazd dla pracowników oraz klientów o wysokim standardzie bezpieczeństwa.

Oferta przygotowana przez firmę DL Invest Group w pełni spełniła oczekiwania BGK. Dzięki doskonałej komunikacji z konsultantami firmy szybko udało nam się wypracować warunki zadowalające obie strony umowy. Podkreślenia wymaga fakt, iż dzięki szybkiej decyzyjności w DL Invest Group udało nam się sfinalizować umowę w dogodnym dla nas terminie.

Dzięki zaangażowaniu i dużej wiedzy konsultantów z zakresu nieruchomości, a także dzięki dobrej atmosferze, współpraca zawsze przebiegała sprawnie i profesjonalnie.

Możemy z pełną odpowiedzialnością polecić współpracę z firmą DL Invest Group innym firmom, które poszukują profesjonalnego wsparcia w zakresie nieruchomości komercyjnych.

Dyrektor Regionu
BGK Region Śląski



POTWIERDZENIE KOMPETENCJI

JAKO PARTNER ZARZĄDZAJĄCY – JV DL INVEST GROUP & DHL

W czerwcu 2020 r. **DL Invest Group** zostało wybrane na **Partnera Zarządzającego** wspólnego przedsięwzięcia „**JV DHL-DL**” z firmą logistyczną **DHL**– lidera na świecie w logistyce.

Współpraca: dostarczenie dedykowanych powierzchni magazynowej dla **DHL**. Budynki wyposażone w proekologiczne, zielone rozwiązania zgodnie z polityką **GoGreen DHL**. Współpraca oparta na połączeniu kompetencji logistycznych DHL i deweloperskiego doświadczenia i kompetencji **DL Invest Group**.

DHL jako inwestor finansujący projekt oraz partner merytorycznie odpowiedzialny za logistyczną część inwestycji.

DL Invest Group odpowiedzialny za zarządzanie projektem, w tym **generalne wykonawstwo** oraz **zarządzanie procesem realizacji**.

Zawarcie umowy **JV** z **DHL** połączone zostało dokonana w czerwcu 2020, w ramach pierwszego etapu współpracy, sprzedażą udziałów dwóch Spółek SPV (będących właścicielami gruntów w Psarach) do **DHL**. **Dodatkowe przychody** ze współpracy w ramach JV:

- **Development Management Fee** wynagrodzenie za zarządzanie projektem w fazie realizacji
- **Property Management Fee** wynagrodzenie za zarządzanie powstałymi obiektami
- **Leasing Fee** wynagrodzenie z tytułu komercjalizacji projektu
- **Generalnego Wykonawcy** marża z tytułu prowadzenia prac budowlanych

DL Invest Group będzie przysługiwał udział w zysku generowanego przez projekty oraz udział w zysku z dalszej sprzedaży projektu, po jego ukończeniu.



JV DHL/DL Synergia kilkunastoletniego doświadczenia na rynku nieruchomości oraz globalnej skali obsługi logistycznej.

Na terenie DL Invest Park Psary powstanie całkowicie nowatorska koncepcja, przy której współpracować będą DL Invest Group oraz DHL Supply Chain Polska. Inwestycja będzie łączyć centrum produkcyjne, magazynowe i dystrybucyjne (ponad 200.000 mkw. powierzchni najmu) z innowacyjnymi usługami logistycznymi.

<p>Wieloletnia obecność na rynkach regionalnych</p> <p>Znajomość realnych potrzeb najemców</p> <p>Wypracowany model partnerskich relacji z samorządami i społecznościami lokalnymi</p> <p>Szacunek dla środowiska naturalnego</p> <p>126 ekspertów obsługujących cały proces inwestycji</p>	<p>Dostęp do najlepszej światowej sieci logistycznej</p> <p>Integracja wszystkich kanałów sprzedaży w całym łańcuchu dostaw</p> <p>Wysoka skuteczność przygotowania przesyłek dzięki najlepszym systemom zarządzania operacjami magazynowymi</p> <p>Skuteczna obsługa szczytów sprzedażowych</p> <p>Obsługa zwrotów e-commerce w krótkim czasie</p>
---	---

DL Invest Park Psary będzie jednym z najnowocześniejszych i najbardziej ekologicznych hubów magazynowo-dystrybucyjnych w Polsce południowej.

Program GO GREEN wdrażany przez grupę DHL zakłada ograniczenie do zera emisji zanieczyszczeń powstających na skutek operacji logistycznych - do 2050 roku. Zrównoważony rozwój to także priorytet dla DL Invest Group.



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

