

Szanowni Państwo,

Mając głębokie przekonanie, iż wychodzimy naprzeciw ważnym potrzebom rozwojowym – produkcyjnym, handlowym, logistycznym i innym Państwa Firmy w Polsce, przedstawiamy do rozważenia naszym zdaniem bardzo interesujące rozwiązanie w tym zakresie. Jego walory, naszym zdaniem, wymagają szczególnie poważnego potraktowania, gdyż mogą realizować w optymalny sposób, najważniejsze interesy Państwa Firmy.

Otóż, w szczególnie atrakcyjnym inwestycyjnie miejscu, mieście otwartego w 2012 roku Międzynarodowego Portu Lotniczego „Warszawa – Modlin” w Nowym Dworze Mazowieckim – odległym tylko o 15 km od granic Stolicy Polski - Warszawy, przedstawiamy odpowiednio:

- do zakupu spółkę posiadająca poważny i funkcjonalny potencjał handlowo - logistyczno - produkcyjno - usługowo - parkingowo - biurowo - socjalno - techniczno - gruntowy, na dogodnych i odpowiadającym stronom warunkach finansowo-terminowych, lub też;
- do zakupu należąca do przedmiotowej spółki nieruchomość, położona w Nowym Dworze Mazowieckim, przy ulicy Przemysłowej 4, na dogodnych i odpowiadającym stronom warunkach finansowo-terminowych;
- przejęcia w **długookresową** dzierżawę 100% przedmiotowej nieruchomości, w tym utwardzone place, powierzchnie produkcyjno-handlowo-magazynowe, socjalne, biurowe, techniczne na korzystnych długoterminowych warunkach ze swobodą w kształtowaniu rozwoju handlowo-logistycznego i wykorzystania przedmiotu dzierżawy, w tym modernizacji, czy realizacji projektu BOT (Build - Operate - Transfer) z ewentualnym prawem pierwszeństwa zakupu,
- nawet budowy od podstaw w tej lokalizacji dla Państwa Centrum Produkcyjno-Handlowo - Logistycznego w formule BTS (Build To Suite) – bez konieczności wykładania przez Państwa środków inwestycyjnych, a wyłącznie na zasadach długoterminowej umowy najmu,
- możliwej modernizacji - adaptacji obiektu na cele Państwa Centrum Produkcyjno-Handlowo - Logistycznego, co prezentuje załączona wizualizacja.

Szczególnie cenny potencjał tej nieruchomości stanowią:

- możliwość objęcia nieruchomości warunkami specjalnej strefy ekonomicznej z jej zwolnieniami z podatku dochodowego i ewentualnie podatku od nieruchomości;
- możliwość skorzystania z funduszy Unii Europejskiej na cele modernizacji, wdrożenia nowoczesnych technologii i tworzenia miejsc pracy o wartościach rzędu nawet kilku – kilkunastu milionów EUR;
- możliwość wykorzystania walorów budynku przez instalację na jej dachu farmy solarnej i uzyskanie przez to korzyści przez dofinansowanie takiej instalacji, dotacje do wytwarzanej energii odnawialnej i in., również liczonej w mln EUR;
- położenie w aglomeracji warszawskiej – na peryferiach Stolicy Polski, przez co możliwe jest bezpośrednie korzystanie z jej potencjału naukowego, infrastrukturalnego, edukacyjnego, zdrowotnego, kulturalnego, rozrywkowego, handlowego i przede wszystkim szerokich zasobów wysoko wykwalifikowanego kapitału ludzkiego;
- jakość obiektu budowlanego z jednej strony umożliwiającego nową, dowolną aranżację jego wnętrza, a z drugiej strony niezwykle solidnego i obliczonego na podwyższone obciążenia nie tylko ze względu na bardzo trudne wymagania polskiej strefy klimatycznej, ale i uprzednie wykorzystanie;
- funkcjonowanie na miejscu wielkich, międzynarodowych koncernów produkcyjnych m.in. **Reckitt Benckiser** – chemia gospodarstwa domowego, **Alpla** – producent opakowań, **LA LORRAINE** - największa europejska piekarnia i in..

Nieruchomość jest znakomicie zlokalizowana komunikacyjnie na skraju części przemysłowej miasta Nowy Dwór Mazowiecki k/Warszawy, z doskonałym dostępem do dróg publicznych, bez limitu obciążenia – w tym wszystkim najważniejszymi kierunkami i drogami krajowymi Polski, w paneuropejskim korytarzu drogowym i kolejowym. Odległości Centrum Logistycznego „Przemysłowa 4” w Nowym Dworze Mazowieckim, przy ulicy Przemysłowej 4, wynoszą odpowiednio:

- c.a. 15 km od granic i 25 km od Centrum Warszawy, około 20-25 minut jazdy samochodem, alternatywnie zarówno po wschodniej, jak i zachodniej stronie rzeki Wisły – zmodernizowaną drogą krajową nr 630, albo drogą ekspresową S-7 (Warszawa - Gdańsk);
- c.a. 3 km od Międzynarodowego Portu Lotniczego „Warszawa – Modlin”.

Łącznie na potencjał handlowo - logistyczny – produkcyjny w tej lokalizacji składają się m.in.:

- uzbrojony we wszystkie media i w pełni urządzony teren przemysłowy o łącznej powierzchni 3,69 ha, przeznaczony w planach zagospodarowania na funkcje przemysłowe, przetwórstwa, magazynów, składów, baz z możliwością jego poszerzenia do 6-8 ha, a nawet do 10-15ha, z możliwością zabudowy do 100%;
- w pełni utwardzone betonowe place i drogi komunikacyjne przystosowane do dużych obciążeń o powierzchni c.a. 25.000 metrów kwadratowych;
- zintegrowany obiekt budowlany handlowo - logistyczno - biurowo – socjalno - techniczny o łącznej powierzchni ponad 9,5 tys. metrów kwadratowych, w tym około 3 tys. metrów kwadratowych o wysokości 7,5 - 8,5 metra, 1.750 metrów kwadratowych powierzchni biurowo – socjalno – technicznej, pozostałe blisko 5.000 metrów kwadratowych to magazyn o wysokości do 4 metrów. Ma on możliwość swobodnej aranżacji, pełnej wewnętrznej komunikacji oraz dowolnej zmiany elewacji. **Przeznaczenie obiektu handlowo-usługowe w całości, ale także dopuszczona działalność produkcyjna i logistyczna;**
- świetnie urządzona i zachowana różnorodna zieleń – zarówno wzdłuż granic nieruchomości, jak i przed budynkiem biurowo – socjalnym;

Stan nieruchomości jest zadawalający, choć wymaga jednak rewitalizacji i modernizacji w zakresie niezbędnych adaptacji.

Jedyny Udziałowiec Spółki w pierwszej kolejności, z oczywistych względów podatkowych, preferuje sprzedaż 100% udziałów tej Spółki, nie przesądza także sprzedaży przedmiotowej bazy handlowo-logistycznej odrębnie, jej długoterminowej dzierżawy (5-25 lat z opcją przedłużenia) lub innych form użytkowania, modelu finansowania, modernizacji, czy budowy na dogodnych dla Państwa Spółki. Stan prawny nieruchomości jest uregulowany i przejrzysty, podobnie, jak i całej Spółki – udziałowiec jest gotów wziąć za to odpowiedzialność osobistą i stosownie ją zabezpieczyć. Deklaruje także bezpośrednią i szybką gotowość oraz elastyczność negocjacyjną.

W przypadku zainteresowania oraz konieczności udzielenia wszelkich informacji stawiam się do Państwa dyspozycji i uprzejmie proszę o bezpośredni kontakt - Janusz Ocipka – mobile: +48 664 025 909, e-mail: jko@onet.pl.

W załączeniu przedstawiam prezentację nieruchomości i wizualizację możliwego, przyszłego jej wykorzystania przygotowaną przez firmę Infomaxx.

z poważaniem
Janusz Kazimierz Ocipka
Prezes Zarządu CDG „INFOMAXX” sp. z o.o.

Centrum Doradztwa Gospodarczego
INFOMAXX sp. z o. o.
ul. Wąski Dunaj 10
00-256 Warszawa

Mobile: +48 664 025 909
Fax: +48 22 785 05 68
E-mail: jko@onet.pl

Bank PEKAO S.A. XI O/Warszawa
91 1240 1138 1111 0010 0196 2722
REGON 015710112 NIP 5252293412
KRS 0000204335
Kapitał Zakładowy 50.000,- PLN