

<b>«ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС»</b>	
<b>Регион (субъект в границах ЦФО)</b>	Московская область
<b>Отрасль</b>	Операции с недвижимым имуществом
<b>Краткое описание проекта</b>	
Проектирование и строительство производственно-складского комплекса в Можайском городском округе	
<b>Востребованная к выпуску продукция / услуги</b>	
Предоставление услуг по хранению, обработке и сортировке товаров, объекты дорожного сервиса, лёгкая промышленность, фармацевтическая промышленность	
<b>Тип проекта</b>	новое производство
<b>Мощность проекта – рыночная ёмкость (в натуральных единицах)</b>	Общая вместимость зданий (помещений) складского назначения не менее 60000 паллетомест. Общий объем потребности регионального рынка в продукте в соответствии с данными аналитики рынка не менее 980 000 паллетомест в 2021г. и не менее 1200000 в 2022 году. Потребность в производственных площадях для лёгкой промышленности и фармацевтической – не менее 420 000м2 в 2021-2022г.г. Производственная мощность предприятия фармацевтической промышленности – не менее 17000 паллет/год (более 10 000 000 единиц товаров в год). Производственная мощность предприятия легкой промышленности – не менее 18 000 паллет/год (более 6 000 000 единиц товаров в год).
<b>Предполагаемая Общая стоимость проекта – инвестиционная ёмкость (млн руб.)</b>	3 500
<b>Возможность масштабирования и/или фрагментации производства</b>	возможно масштабирование проекта при соответствующем спросе
<b>Анализ отрасли и маркетинг</b>	
<p>Анализ рынка сбыта планируемой к выпуску продукции показывает растущие объёмы производства и реализации фармсредств отечественного и иностранного производства, в частности средств индивидуальной защиты, иммунобиологических препаратов, средств для санитарной обработки помещений ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- объёмы потребления фармацевтической продукции (обороты отрасли за 2020 год) – более 2,9млрд рублей;</li> <li>- потенциальные потребители продукции – учреждения медицинской отрасли, аптеки, фармдистрибьюторы</li> <li>- возможность выстраивания цепочек кооперации с действующими и создаваемыми производствами внутри региона и за его пределами, а именно предприятиями выпускающими ограниченный ассортимент фармпродукции, в т.ч. иммунобиологические препараты и средства защиты;</li> <li>- Не менее 30% выпускаемой продукции представляется возможным реализовать в республике Беларусь и странах ближнего зарубежья.</li> </ul> <p>Краткий анализ текущего состояния отрасли реализации проекта касательно производства отрасли лёгкой промышленности:</p> <p>Анализ рынка сбыта планируемой к выпуску продукции показывает растущие объёмы производства и реализации электронных схем, блоков и компонентов отечественного производства, в том числе для замещения продукции иностранного производства, в частности схем и электронных компонентов для автомобильного производства, производства вычислительной и бытовой техники, компьютерных модулей, матриц и других необходимых компонентов для товаров народного потребления;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- объёмы потребления только части указанной выше продукции (обороты отрасли за 2020 год) – более 36 млрд рублей;</li> <li>- потенциальные потребители продукции – сборочные производства, автопроизводители локализованные на территории РФ, производители компьютерной техники, бытовой техники, средств безопасности и связи и т.д.</li> </ul>	

- возможность выстраивания цепочек кооперации с действующими и создаваемыми производствами внутри региона и за его пределами, а именно предприятиями выпускающими ограниченный ассортимент продукции или не полную номенклатуру изделий необходимую для комплектности готовой продукции. Краткий анализ текущего состояния отрасли реализации проекта касательно услуг по обработке, сортировке и хранению:

Анализ рынка аренды складских помещений показывает рост потребности в складах класса «А» и снижение вакантных площадей до 2,25

- объемы реализованных проектов за 2019 – 2020г.г. в ЦФО – более 400 000м2;

- потенциальные потребители услуг – крупные компании федерального значения (продуктовые ритейлеры, фармдистрибьюторы, оптовые торговые компании и т.п.)

- возможность выстраивания цепочек кооперации с действующими производствами внутри региона и за его пределами, а именно предприятиями выпускающими широкий ассортимент продукции для строительства и оборудования складских зданий и инфраструктуры складских комплексов.

Преимущества региона.

Активно развивающаяся дорожная сеть, транспортная инфраструктура, близость к региональному центру

#### Анализ сырьевого обеспечения Проекта

Функционирование объекта после окончания реализации проекта не требует специализированной объёмной сырьевой базы. Все исходные сырьевые компоненты поставляются поставщиками расположенными в ЦФО или соседних регионах РФ

#### Среднерыночные показатели эффективности аналогичных Проектов

Отраслевая рентабельность, %	Срок окупаемости, лет
<p>Фармацевтическая промышленность – от 1,2% до 4% от годового оборота компании.</p> <p>Лёгкая промышленность - от 2% до 5% от годового оборота компании.</p> <p>Склады для сортировки, обработки и хранения товаров – не менее 1% от оборота на 1 год эксплуатации, не менее 8,5 % на 2 год эксплуатации от оборота компании арендодателя.</p>	8

#### Локализация Проекта (земельные участки)

<b>Параметры инфраструктуры, необходимые для реализации проекта</b>	электроэнергия - 3 МВт, водоснабжение - 510 м3/сутки, водоотведение - 980 м3/сутки, газ - 1194 м3/час
---	--

#### Участок 1 (раздел добавляется при наличии предложений по локализации)

<b>Площадь (Га)</b>	24,37
<b>Кадастровый номер и/или координаты</b>	50:18:0080412:221 50:18:0080412:215
<b>Тип участка</b>	Гринфилд
<b>Форма собственности</b>	частная
<b>Тип сделки</b>	покупка
<b>Разрешенное использование</b>	Фармацевтическая промышленность, лёгкая промышленность, склады, объекты дорожного сервиса
<b>Наличие преференциального режима</b>	-
<b>Льготы</b>	-

Мощность имеющейся инфраструктуры	Электроэнергия, МВт	3
	Водоснабжение, м3/час	510
	Водоотведение, м3/час	980
	Газ, м3/час	1194
	Наличие ж/д ветки на самом участке или возможность присоединения не более 1 км.	-
	Ближайшая федеральная трасса (какая и расстояние до неё)	М1 "Беларусь", 0 км.(ЗУ примыкают к трассе)
Дополнительная информация по участку	В настоящее время готовится проект внесения изменений в генеральный план Можайского городского округа и ПЗЗ в части изменения территориальных и градостроительных зон (один из двух земельных участков - для сельхоз назначения)	
<b>Иное ресурсное обеспечение Проекта</b>		
Меры государственной поддержки	Возможность размещения проекта в одном из промышленных парков с получением доступа к инфраструктуре • Налоговые льготы инвесторов, реализующих проекты на территории Московской обл. в сфере "Сельское, лесное хозяйство и рыболовство" • Льготное кредитование (ПП №1528 от 29 декабря 2016 г, Приказ МСХ №24 от 24 января 2017 г) • Возмещение затрат на уплату процентов по краткосрочным кредитам на покупку рыбопосадочного материала (до 100% ключевой ставки) • Возмещение капитальных затрат на создание и модернизацию объектов рыбоводства (до 20%) • Субсидирование до 20% понесенных затрат на приобретение кормов и рыбопосадочного материала (ПП Московской обл. от 09.10.2018 №727/36 "Об утверждении государственной программы Московской области "Сельское хозяйство Подмосковья" (ред. от 29.08.2019 №563/27) • Субсидирование 50% страховой премии по договорам страхования поголовья рыб	
Возможность софинансирования	Частное финансирование - институциональный инвестор. Готовы рассматривать привлечение долевого участия в размере не более 30%. Частично проект планируется к финансированию заемными средствами (ведутся переговоры о проектном финансировании с тремя банками: ВТБ, Открытие, ЦентрКредит.	
Инвестиционные обязательства региона (при наличии)	-	
Инвестиционные обязательства партнера (при наличии)	-	
<b>Региональная логистика</b>		
Кадры	Население региона, тыс. чел.	70,75 тыс.чел - Можайский г.о.
	Трудоспособное население, тыс. чел.	40,86
	Население агломерации в непосредственной локации, тыс. чел.	3
	Средняя заработная плата в регионе	45000
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего и среднего специального образования)	нет (не требуется для реализации проекта)

Прогнозные финансовые показатели			
Годовая выручка, млн руб.	-	ЕВITDA, млн руб.	-
		Рентабельность по ЕВITDA, %	-
Бюджет проекта, млн руб.	3500	NPV	-
Строительная фаза (до ввода в эксплуатацию, мес.)	14 мес. – 1-й этап, 12 мес. – 2-й этап	IRR, %	19,4
Срок окупаемости, мес.	96,000	Ставка дисконтирования, %	9
Иные финансовые показатели		-	