



КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ИНВЕСТИПРОЕКТ

«СТРОИТЕЛЬСТВО ЛОГИСТИЧЕСКОГО
КОМПЛЕКСА ДЛЯ СДАЧИ В АРЕНДУ
НА ТЕРРИТОРИИ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ»

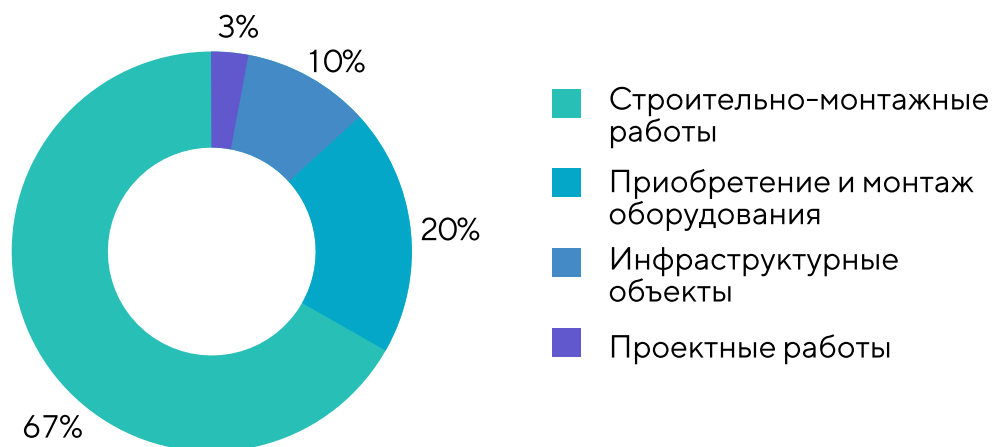
РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА:

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА:

Строительство логистического комплекса для сдачи в аренду

Мощность: 1 20 000 кв. м.

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ:



ПОТРЕБНОСТЬ В ИНВЕСТИЦИЯХ:

6 075,1 млн руб. - потребность в инвестициях

Форма инвестиций:

- собственные средства 900,1 млн руб.,
- заемные средства на сумму 5 175,0 млн руб.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА:

Текущий статус	Планирование
Общий объем инвестиций	6 075,1 млн руб.
EBITDA	10 866,8 млн руб.
Рентабельность EBITDA, %	95%
NPV	1 406,7 млн руб.
IRR	14,66%
Ставка дисконтирования	9,0%
Простой срок окупаемости (PBP)	7 лет
Дисконтированный срок окупаемости (DPBP)	8 лет
Период планирования проекта	10 лет
Срок строительства логистического центра	2 года

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТА:



МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:

Астраханская область



ОТРАСЛЬ:

Логистика



ТИП ПРОЕКТА:

Создание логистического центра

Создается логистический комплекс по перевалке потребительских товаров.

Планируемый срок ввода в эксплуатацию 2024 г. - 2027 г.

По состоянию на 2024 г. разработана концепция проекта логистического комплекса. Определены три земельных участка для возможного расположения комплекса.

Площадки проекта во всех трех случаях в настоящее время представляют собой незастроенный земельный участок площадью от 20 до 40 га. Все земельные участки находятся в муниципальной собственности.

Объем требуемых инвестиций: 6 075,1 млн руб.

Стоимость подключения к транспортной и инженерной инфраструктуре составляет - 610 млн руб.

Планируемые арендаторы: транспортно-логистические компании, крупные розничные торговые сети.

Срок окупаемости проекта - 7 лет

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТА:

Определены три земельных участка для возможного расположения комплекса площадью от 20 до 40 Га.



УЧАСТОК 1



Адрес участка:

Астраханская обл. г. Астрахань,
р-н Ленинский, Заболдинский
планировочный район



Кадастровый номер:

30:12:020060:155

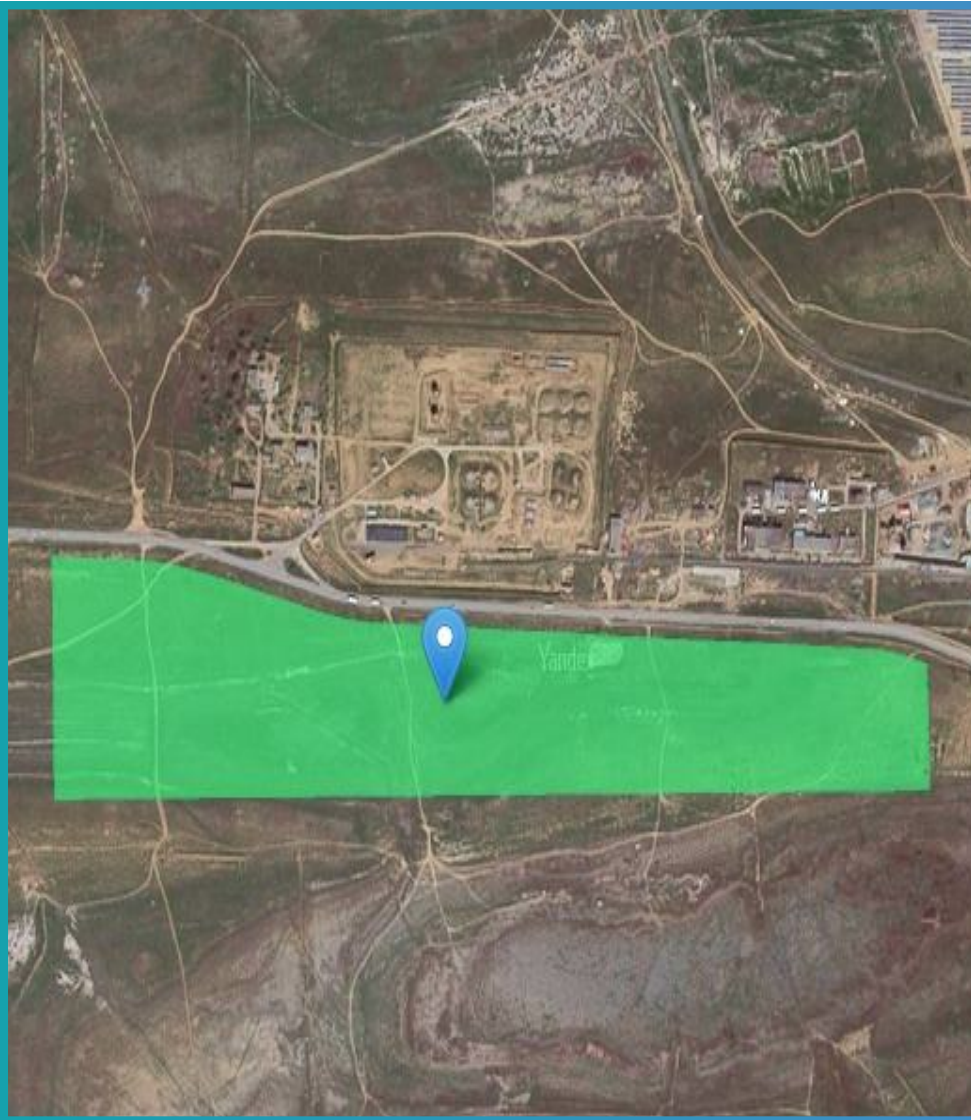


Площадь участка:

22,88 га

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТА:

Определены три земельных участка для возможного расположения комплекса площадью от 20 до 40 Га.



УЧАСТОК 2



Адрес участка:

Астраханская обл. с. Солянка,
ул. Элистинская 17а



Кадастровый номер:

30:08:110109:240

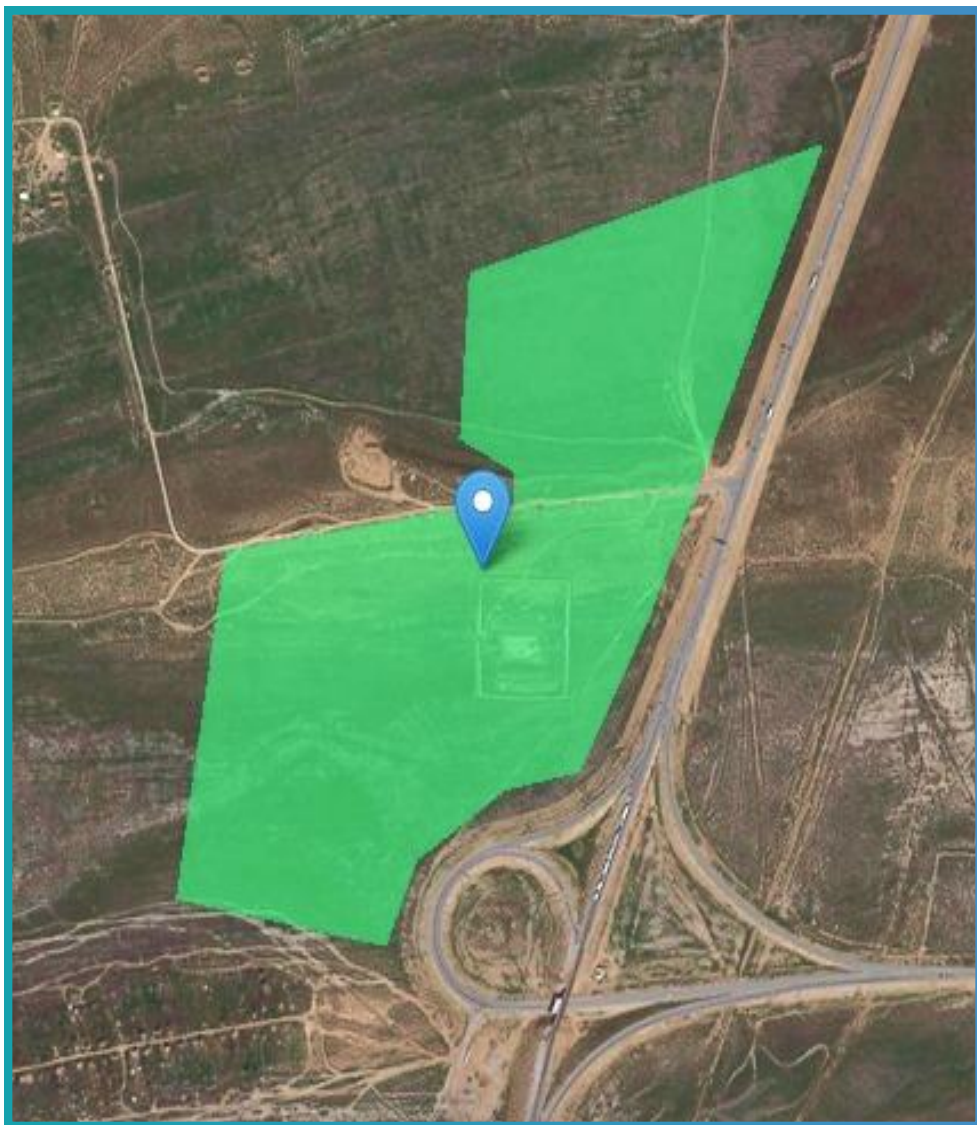


Площадь участка:

36.9 га

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТА:

Определены три земельных участка для возможного расположения комплекса площадью от 20 до 40 Га.



УЧАСТОК 3



Адрес участка:

Астраханская область,
Наримановский р-он,
в 2,3 км. западнее пос. Трусово,
в 2,7 км. южнее пос. Мирный



Кадастровый номер:

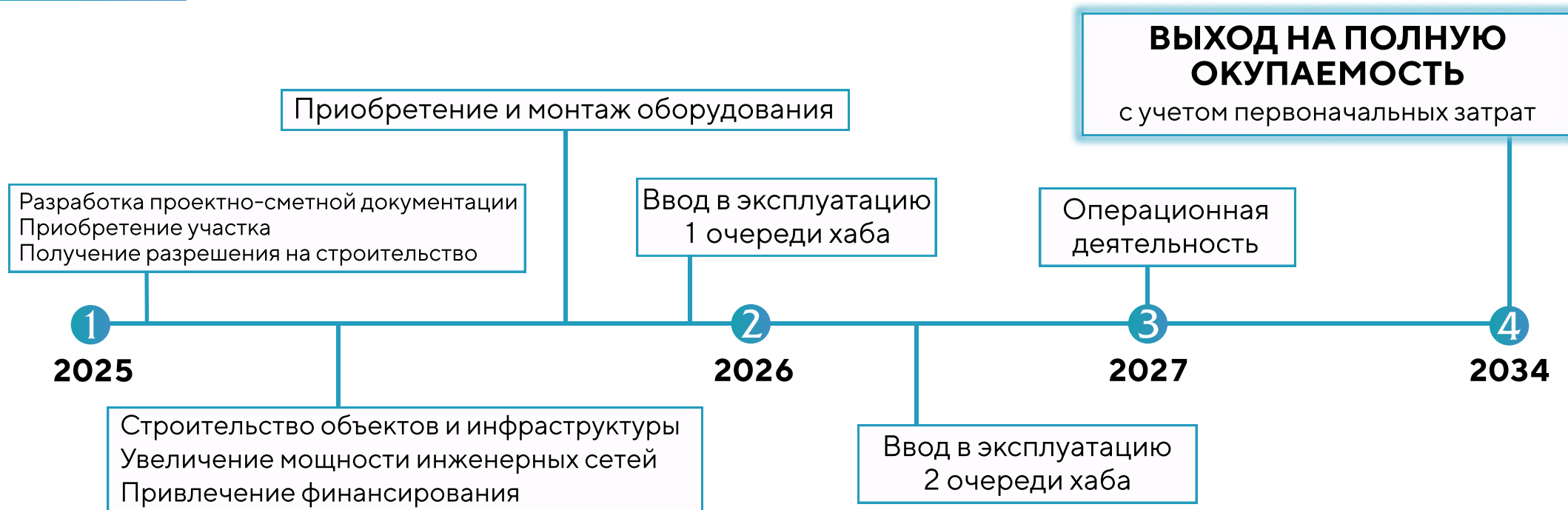
30:08:120122:489



Площадь участка:

41.9 га

ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА:

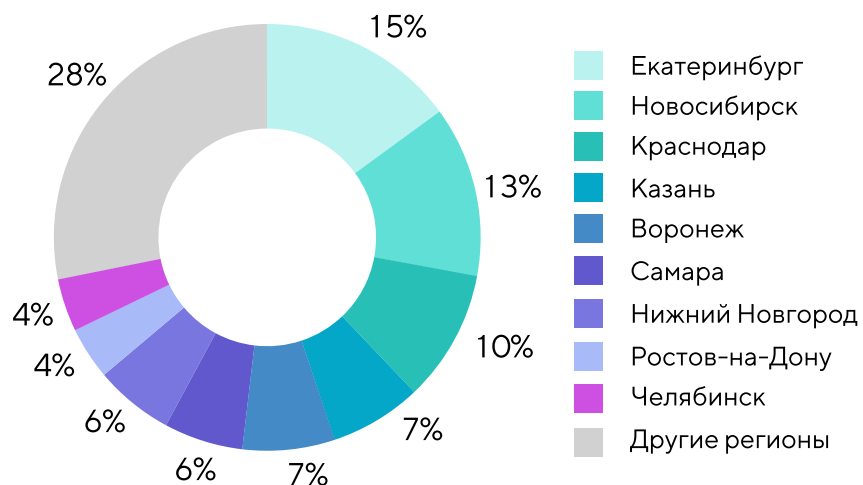


ОБЗОР ОТРАСЛИ:

СТРУКТУРА СКЛАДСКОГО РЫНКА В РОССИИ, 2023Г.:

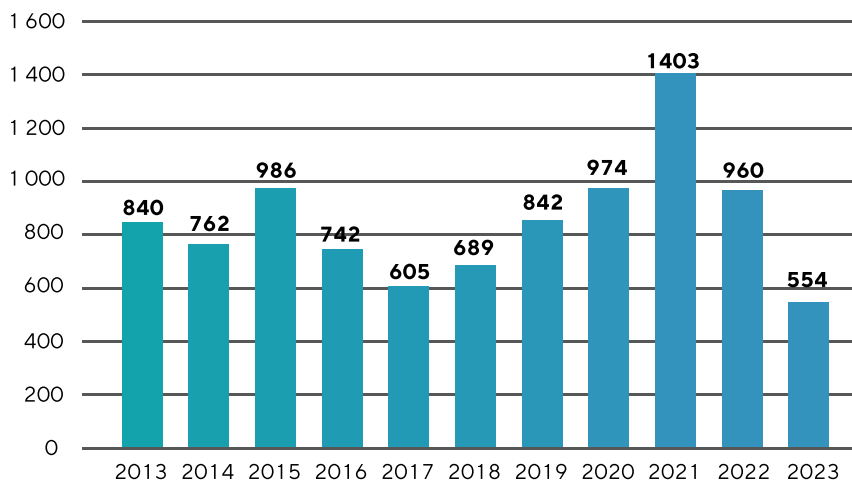


СТРУКТУРА СКЛАДСКОГО РЫНКА В РЕГИОНАХ РФ, 2023Г.:

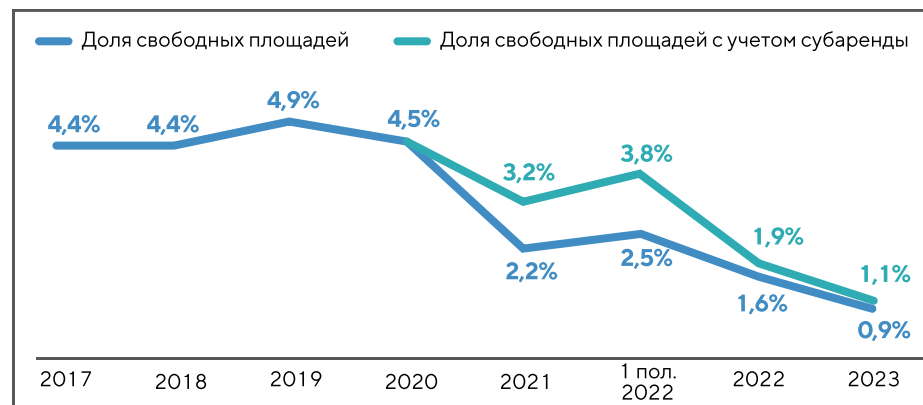


В настоящий момент рынок предложения качественных складских площадей и качественных логистических услуг Астраханской области развит достаточно слабо. Не закрыта острая потребность в складских площадях, соответствующих требованиям мировых стандартов. Общее состояние складского хозяйства характеризуется недостаточной эффективностью его использования и изношенностью материальной базы.

Динамика объема ввода складских площадей в регионах России, тыс.кв.м.:

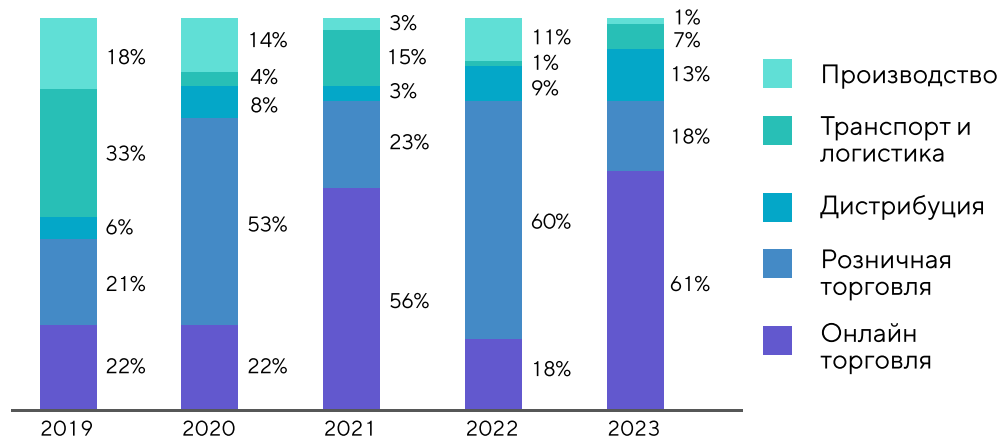


Динамика доли вакантных площадей в регионах России, 2017-2023.:



МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН:

ДИНАМИКА СПРОСА ПО ПРОФИЛЮ АРЕНДАТОРА/ПОКУПАТЕЛЯ В РЕГИОНАХ РОССИИ, 2019 - 2023:



ОСНОВНЫЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ГРУППЫ:

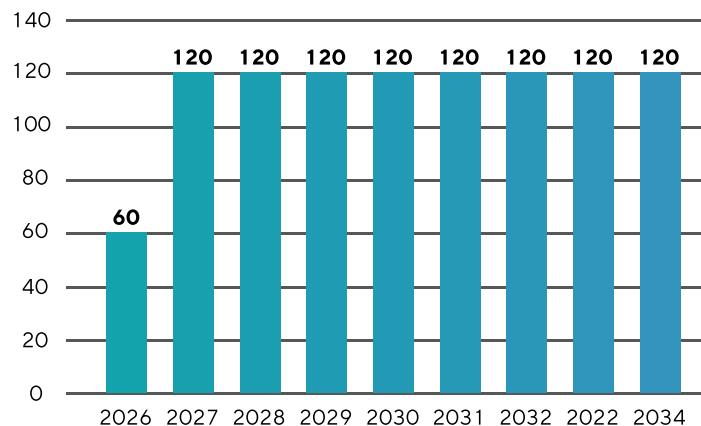
- «Магнит» распределительный центр
- Wildberries сортировочный центр
- Ozon сортировочный центр
- X5 Group распределительный центр
- «ВкусВилл» распределительный центр
- «Лента» распределительный центр

В ставку аренды будут включены содержание, текущий и капитальный ремонт зданий и инженерных коммуникаций, а также уход за территорией комплекса.

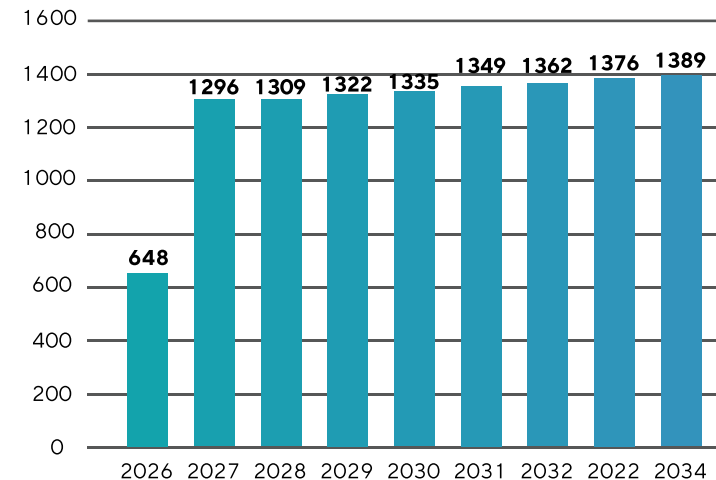
На каждом из участков есть возможность подведения инфраструктуры:

- **Электроэнергия** (не менее 3,5 МВт)
- **Газоснабжение** (не менее 400 000 м³/месяц)
- **Центральное водоснабжение и водоотведение**

План продаж в натуральном выражении, тыс. кв.м.



План продаж в денежном выражении, млн руб. без НДС



МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ:



«ОСОБО ВАЖНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ»

Для инвесторов реализующих проекты с объемом инвестиций от 200 млн. руб. предусмотрено право освобождения от уплаты налога на имущество от 46 до 91% в зависимости от объема капиталовложений и вида деятельности. Налоговые льготы применяются в течении срока окупаемости проекта, но не более 5 лет.



«МАСШТАБНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ»

Инвестиционные проекты, ранее получившие статус «Особо важный» могут претендовать на получение статуса «Масштабный проект». Статус дает право получения земельного участка под реализацию проекта без торгов.



СОГЛАШЕНИЕ О ЗАЩИТЕ И ПООЩРЕНИИ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЙ (СЗПК)

Региональное соглашение о защита и поощрении капиталовложений от 200 млн. руб. Возмещение затрат на инфраструктуру, уплату процентов по займам и кредитам в рамках реализации инвестиционных проектов. Стабилизационная оговорка - неприменение в отношении инвестора актов, которые могут ухудшить условия действующие на момент подписания соглашения. Федеральный СЗПК при объеме инвестиций от 1,5 млрд руб. Стабилизационная оговорка от 6 до 20 лет. Возмещение затрат на обеспечивающую до 50% (в течении 5 лет) и до 100% (в течении 10 лет) на сопутствующую инфраструктуру.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕСТОРУ:

6 075,1
млн руб.

Потребность
в финансировании
проекта

1 406,7
млн руб.

Чистая
приведенная
стоимость (NPV)

7
лет

Срок
окупаемости

2
года

Период
строительной фазы

9,0%

Ставка
дискотирования

10 866,8
млн руб.

EBITDA

14,66%

Внутренняя норма
доходности (IRR)

95%

Рентабельность
по EBITDA

АО «КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ»:

- точка входа инвестора в регион;
- компания, сопровождающая инвестиционные проекты в режиме «одного окна»



Ведет инвестиционную карту региона – перечень потенциальных инвестплощадок



Оказывает содействие в получение статуса особо важного проекта в предоставлении земельного участка без торгов



Упрощает взаимодействие с ресурсоснабжающими компаниями, муниципальными образованияами и органами государственной власти



Консолидирует информацию обо всех мерах государственной поддержки бизнеса



Услуги сопровождения инвестпроектов
БЕСПЛАТНЫ

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОГРАНИЧЕНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

Представленная в настоящем документе информация подготовлена АО «Корпорация развития» Астраханской области (далее – Корпорация) и предназначена исключительно для ознакомления.

Материалы, предоставленные Корпорацией, основаны на информации, полученной из открытых источников, которые рассматриваются Корпорацией как надежные. Корпорация не имеет возможности провести должную проверку такой информации и не несет ответственности за точность, полноту и достоверность материалов, предоставленных Корпорацией. При принятии инвестиционных решений инвестор должен провести собственный анализ финансового положения эмитента, процентных ставок, доходности и всех рисков, связанных с инвестированием в ценные бумаги и другие финансовые инструменты и при необходимости воспользоваться услугами финансовых, юридических и иных консультантов.

Материалы и сведения, предоставленные Корпорацией, носят исключительно информационный характер, предназначены для лиц, которые вправе получать такие материалы и сведения, и не должны рассматриваться как заверение об обстоятельствах, имеющих значение для заключения, исполнения или прекращения какой-либо сделки.

Настоящий документ, включая любые его части и отдельные положения настоящего документа, не могут рассматриваться в качестве оферты (включая публичную оферту), приглашения делать оферты, коммерческого намерения Корпорации заключить сделку на условиях, изложенных в документе, а также гарантий Корпорации в отношении последствий заключения какой-либо сделки и/или использования какого-либо инструмента.

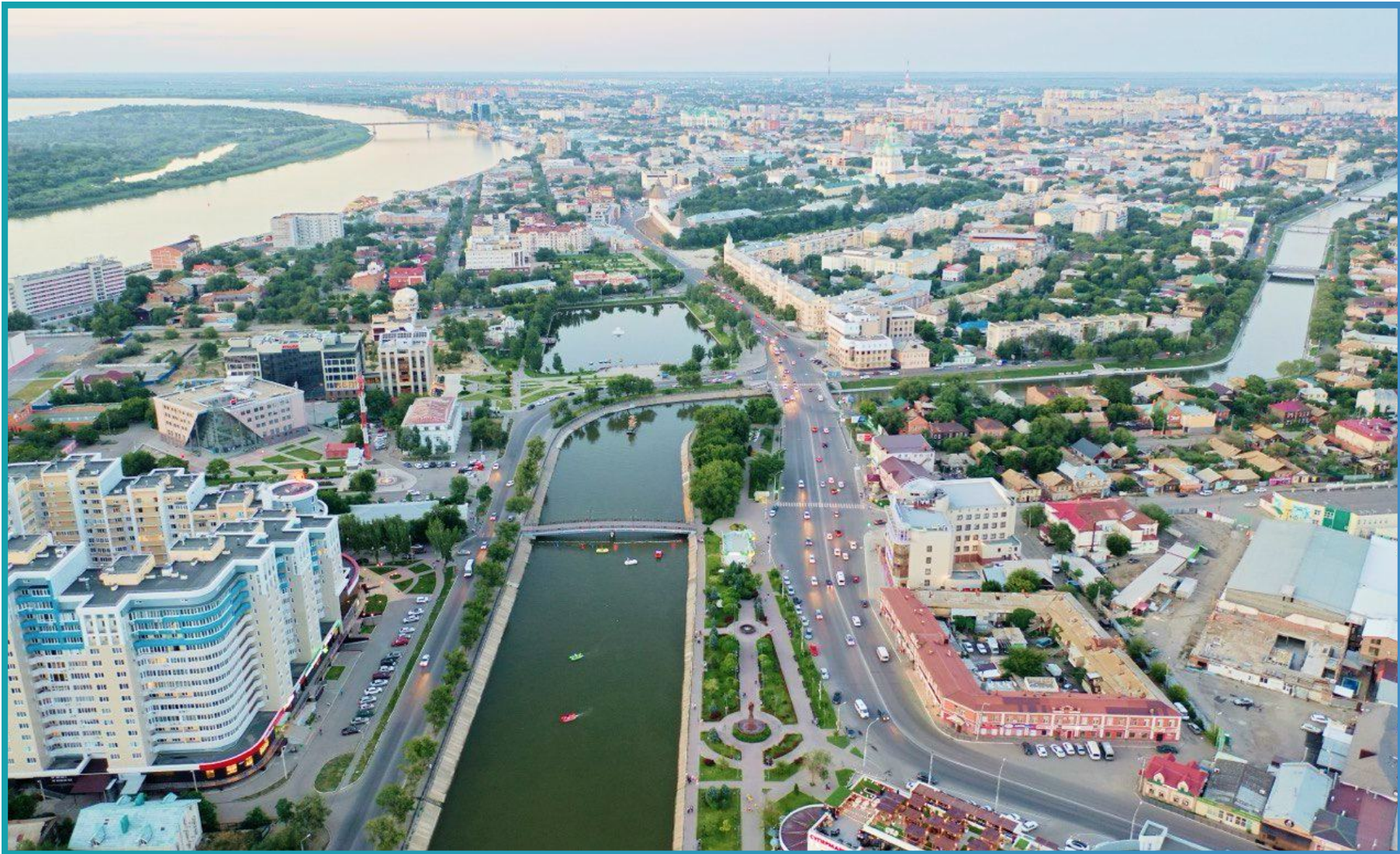
Представленная информация не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, не является формой выражения мнения Корпорации и/или ее сотрудников о том, отвечает ли конкретная ценная бумага или финансовый инструмент вашим финансовым и/или иным интересам. Определение соответствия финансового инструмента либо операции инвестиционным целям, инвестиционному горизонту и толерантности к риску является задачей инвестора. Корпорация не несет ответственности за возможные убытки инвестора в случае совершения операций, либо инвестирования в финансовые инструменты, упомянутые в данных материалах.

Настоящий документ, включая любые его части и положения, а также любые комментарии Корпорации и ее работников в отношении данного документа не могут рассматриваться в качестве консультации, совета, разъяснений Корпорации в отношении рассматриваемого или любых других финансовых инструментов и сделок.

Любое использование информации, представленной в данном документе, включая любые части/разделы документа, допускается только на собственный страх и риск пользователя. Любое копирование и воспроизведение информации, представленной в данном документе, как в устной, так и в письменной форме, допускается только при условии предварительного разрешения (согласия) Корпорации.

Представленная информация и мнения подлежат изменению без уведомления получателей данной информации и мнений.

ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ В АСТРАХАНСКУЮ ОБЛАСТЬ!





КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Адрес: 41 4040, г. Астрахань, ул. Ульяновых, 10

Телефон: +7 (8512) 24-63-01 **Сайт:** www.kr30.ru

КОНТАКТЫ:

Крыгин Алексей Александрович

Генеральный директор

Тел.: +7 (8512) 24-63-01, внутренний 200, Моб: +7 (905) 480-80-00

E-mail: Alexey.Krygin@kr30.ru

Чернышова Екатерина Анатольевна

Специалист в области привлечения инвестиций

Тел.: +7 (8512) 24-63-01, внутренний 205, Моб: +7 (917) 178-78-97

E-mail: Ekaterina.Chernyshova@kr30.ru

Мищенко Денис Сергеевич

Специалист в области привлечения инвестиций

41 4000, г. Астрахань, ул. Ульяновых, д. 10

Тел.: +7 (8512) 24-63-01, внутренний 218, Моб: +7 (917) 180-27-51

E-mail: Denis.Mishchenko@kr30.ru