



ЗПИФН «ТрансФинГрупп- Логистический»

Выдержки из

***Презентации второй очереди строительства
производственно-складского комплекса класса А
в Тверской области
«Логопартс -Тверь»***

2.

Москва



ТРАНСФИНГРУП

управляющая
компания

Не отрываясь от земли...

I. Резюме Проекта

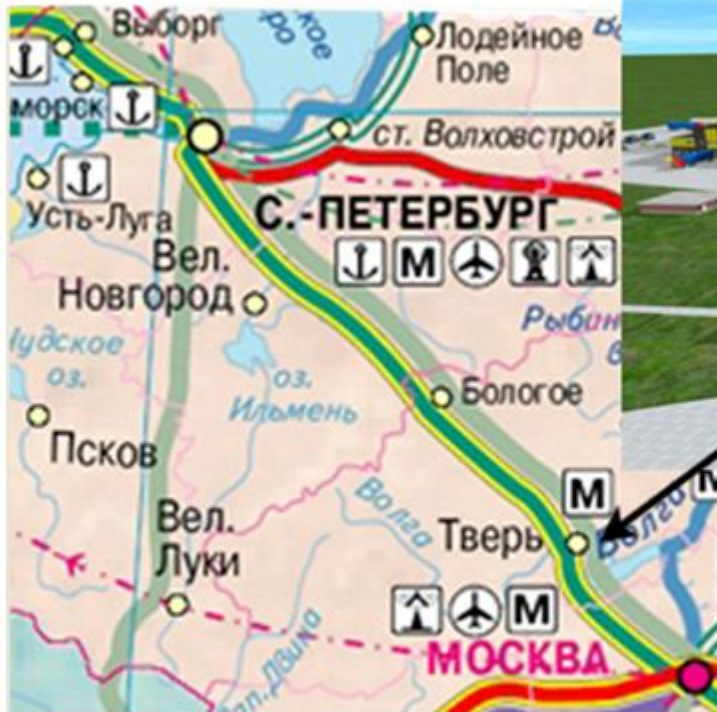


Маркетинговые преимущества

- **Расположение логистического центра класса «А» на трассе М-10 в Тверской области в промзоне «Боровлево» определяет следующие преимущества Проекта:**
- Нехватка складских и промышленных площадей в Московском и прилегающих регионах, что позволяет привлечь крупных якорных арендаторов комплекса на долгосрочную перспективу и обеспечило стабильность денежных потоков, гарантированность возврата инвестированных средств и достаточную рентабельность;
- Выгодное расположение склада на трассе М-10, на которую приходится 75% всех автоперевозок (порты Балтии – Москва);
- Создание крупной промышленной зоны в районе расположения Объекта и значительные инвестиции - как частные, так и муниципальные- в указанную промзону, что способствует интересу крупных арендаторов, расположенных в крупной промышленной зоне «Боровлево»;
- Наличие квалифицированных и недорогих по сравнению с Москвой и Санкт – Петербургом людских ресурсов в г. Твери, что позволяет разместить сборочное производство



Расположение и общий план Проекта



Эскиз генерального плана Проекта



Склад расположен на южной окраине Твери (2 км.), в 450 м. от трассы М10 Москва – С.-Петербург, в 144 км. от МКАД



Общая информация о Проекте Логистического комплекса

- Проект реализуется как многофункциональный логистический комплекс класса «А», включающий в себя три складских корпуса. В настоящее время введена в эксплуатацию и действует две очереди проекта – складской комплекс общей площадью 11500 кв.м., непосредственно к нему примыкает вторая очередь комплекса 16 300 кв.м, в планах – третья 25 000 кв.м.;
- Проект пользуется поддержкой районной и областной администраций, имеет профессиональную команду исполнителей;
- Для создания конкурентоспособного логистического комплекса используются управленческие технологии, обеспечивая высокую скорость прохождения грузов по логистической цепочке и минимизацию издержек, связанных с обработкой товара;
- В настоящее время комплекс в составе двух очередей сдан в аренду ЗАО «Складской оператор», среди клиентов которого «GABIL», «Центробувь», «Тверской пивоваренный завод», «Лада -деталь» и иные



***II. Строительство второй очереди Проекта
Итоги строительства.
Начало операционной деятельности.
Информация о партнерах Проекта.***



Правовая оболочка Проекта строительства Объекта

Изначально для осуществления Проекта была выбран механизм ЗПИФН, что было обусловлено следующими причинами:

- Существует отработанный механизм и обширная практика применения данного инструмента;
- Финансирование строительства первой и второй очередей Проекта осуществлено ЗПИФН «ТрансФинГруп-Логистический» под управлением ЗАО «УК«ТРАНСФИНГРУП», заказчиком-застройщиком по договору долевого участия в строительстве выступает ООО «Логопартс»;
- На настоящий момент объект полностью построен, введен в эксплуатацию. По итогам полугодовой эксплуатации комиссией было выявлено высокое качество строительных работ, недоделки и возникшие замечания оперативно устранены.



Характеристики объекта: вторая очередь «Логопартс Тверь». Склад класса А+

Расположение	Тверская область, Калининский район, Бурашевское сельское поселение, д. Садыково, дом 2 «а». 800 м от трассы Москва-С.Петербург
Площадь участка	5.5 Га
Габариты здания	156м*94 м
Общая площадь здания, из них:	16314,6 м ²
Площадь складских помещений	15106,7 м ²
Площадь офисных помещений	782 м ²
Высота потолков	11,88-13,8 м
Нагрузка на пол	6т
Шаг колонн	8,8 м
Инженерия и коммуникации	Система водяного пожаротушения и дымоудаления
	Система противопожарной сигнализации
	Система контроля и управления доступом
	Система технической охраны и видеонаблюдения
	Система вентиляции и поддержания температурного режима
	Система кондиционирования для офисных помещений
	Теплоснабжение от собственной автоматизированной котельной
	Резервный ДГУ
	Две трансформаторные подстанции
	Система структурированной кабельной сети с доступом по ВОЛС
Объекты инфраструктуры, относящиеся к зданию	Очистные сооружения, водопровод/канализация, емкости ГСМ для котельной, разворотные площадки с благоустройством



Эффект масштаба в логистике

Наличие крупного и долгосрочного арендатора означает:

- Наличие долгосрочного договора аренды подразумевает стабильность денежного потока, снижение уровня ротации арендаторов («мелкие» арендаторы как правило не заключают долгосрочных договоров), способствует оптимальному размещению технологического/складского оборудования - как под хранение груза, так и под производство;
- Наличие крупного и долгосрочного арендатора облегчает управление складскими и производственными процессами, снижает уровень постоянных издержек на кв.м., при этом собственник может заключать договоры с «мелкими» арендаторами при наличии вакантных площадей, для максимизации наполняемости склада и увеличения рентабельности;
- Складские площади должны иметь постоянный запас вакантного складского пространства для удовлетворения потребностей арендатора при увеличении запасов сырья и/или готовой продукции: увеличением конъюнктуры рынков арендаторов, сезонность, падение оборачиваемость складских запасов арендатора падать.
- Практика показывает, что устойчивая рентабельность склада (10% и более процентов) начинается с величины 50 тыс.кв.м. складского хранения. Так из 20-ти проектов логистической компании «Raven Russia» только три имеют площадь менее 50 тыс. кв.м. что обуславливается их местоположением (центр Санкт-Петербурга, в пределах МКАД).



Объекты-аналоги логистического Проекта Фонда (Таблица 1)

№ п/п	Наименование Логистического Парка	Расположение	Площадь ЗУ, га	Общая площадь, кв.м.	Общие расходы на девелопмент (USD)	Удельные расходы (\$/кв.м общ.пл.)
1	Пулково, очередь-1	СПБ	5,1	36 000	40 700 000	1 131
2	ЕДж Лоджистикс	МО	10	53 000	59 100 000	1 115
3	Климовск, очередь-1	МО	9	54 000	63 000 000	1 167
4	АКМ, очередь-1	ЛО	12,3	63 000	75 100 000	1 192
5	Мегалоджикс-Ростов, очередь-1	Ростов-на-Дону	18,6	100 000	123 900 000	1 239
6	Мегалоджикс-Новосибирск	Новосибирск	17,8	120 000	127 200 000	1 060
7	Ногинск, очередь-1	МО	21,8	123 000	117 000 000	951
8	Шушары, очереди 1-3	ЛО	26	142 000	144 500 000	1 018
9	Истра, очереди 1-5	МО	33,3	199 000	171 000 000	859
Средневзвешенная стоимость кв.м складской площади класса «А» по проектам «RAVEN» (итоговая цифра по 20-ти проектам компании, в таблицу приведены ключевые проекты) (при курсе 30,25 RR/USD)						1 079
Стоимость кв.м складской площади класса «А» Проекта Фонда второй очереди согласно расчету (при курсе 29, 5 RR/USD составляет)						883
Стоимость кв.м складской площади класса «А» Проекта Фонда первой очереди (при курсе 25,5 RR/USD)						1 142



Итоги строительства второй очереди Проекта

- В настоящее время сдана в эксплуатацию первая и вторая очереди Проекта общей площадью **26 800 кв.м.**
- В качестве якорного субарендатора первой очереди Проекта привлечена транснациональная компания «JABIL» ;
- Для поиска заказов/клиентов в целях заполнения складских площадей и выполнения функций оператора эксплуатации склада привлечена аутсорсинговая компания ЗАО «Складской оператор»
- В настоящее время наполняемость первой очереди составляет 90%, второй – 40% в виду сезонного спада

Сайт : <http://www.logopark.tver.ru/photo/>



Подходы к контролю за финансированием строительных работ второй очереди Проекта

- В целях управления проектом в ЗАО «УК «ТРАНСФИНГРУП» была создана проектная команда, контролирующая сроки, качество, стоимость, безопасность, осуществляющая взаимодействие со всеми участниками проекта, делопроизводство и юридическое сопровождение
- По требованию ЗАО «УК«ТРАНСФИНГРУП» Заказчик-застройщик открыл отдельный расчетный счет в Тверском филиале ОАО «ТрансКредитБанк» специально для финансирования строительства второй очереди Проекта и полного контроля за движением всех денежных средств, связанных с финансированием Проекта;
- Перечисление денежных средств на счет Заказчика-застройщика осуществлялось траншами по мере необходимости и только после того, как представителям инвестора будет предоставлено обоснование величины затрат и гарантии их целевого использования;
- Перед перечислением очередной суммы денежных средств проверялась документация на выполненные работы, анализировались сметы и планы-графики предстоящих работ;
- Ход строительных работ контролировался представителями инвестора непосредственно на строительной площадке, с привлечением ответственных лиц Заказчика-застройщика, а также ответственных лиц привлеченных субподрядчиков и специалистов независимой от Застройщика компании, осуществляющей технический надзор строительства;
- Подрядчики выбирались путем проведения конкурсных торгов в соответствии с требованиями: опыт работы (не менее 3х лет), наличие квалифицированного персонала, производственных баз, наличие оборотного капитала, наличие схожих успешно выполненных работ за последний год по стоимости сравнимой с предлагаемой, репутация, стоимость и сроки.



ТРАНСФИНГРУП

управляющая
компания

Не отрываясь от земли...

Фотографии объекта: 1ая и 2 ая очереди. Январь 2011 года





Фотографии объекта: Июнь 2011 года



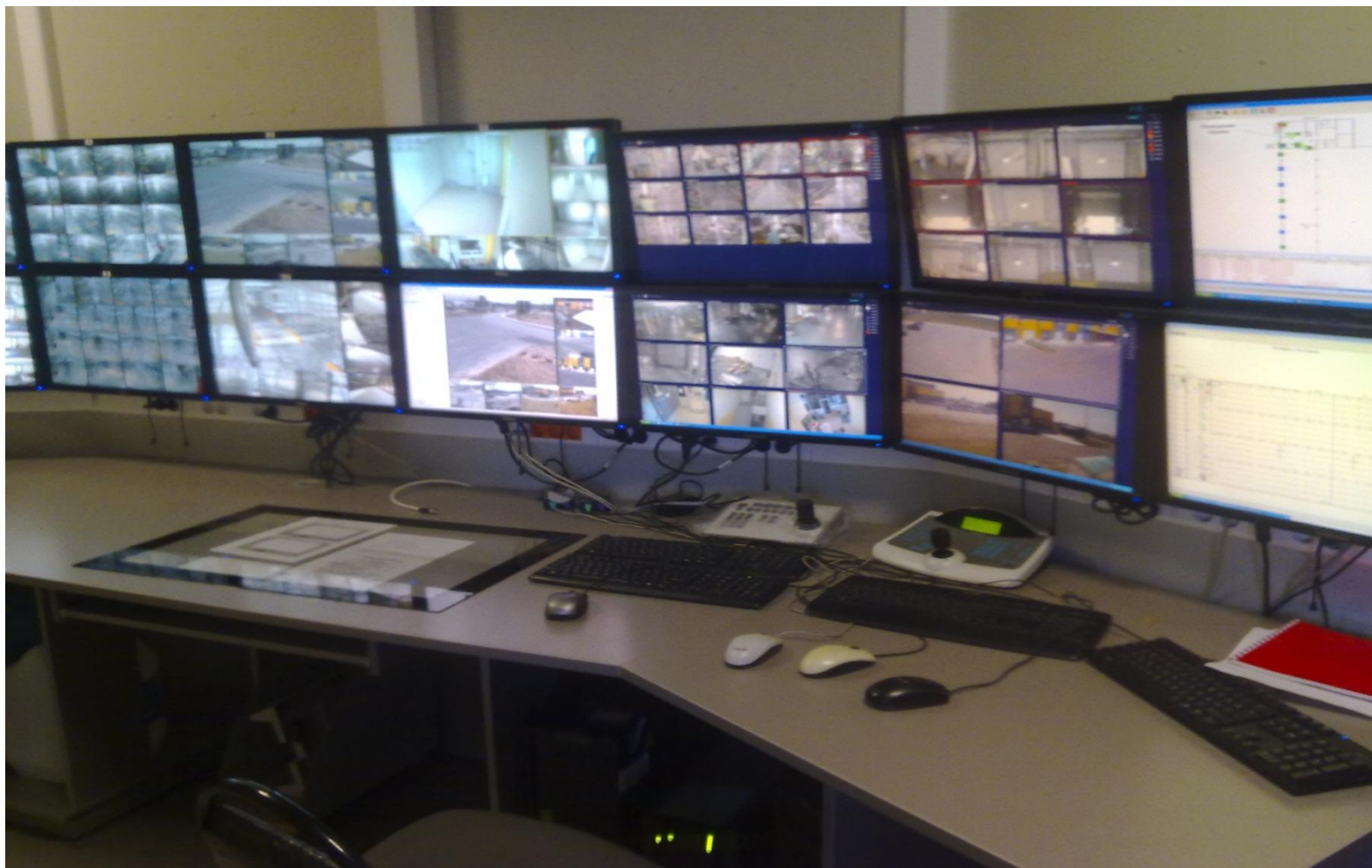


Фотографии объекта





Фотографии объекта: диспетчерская





ТРАНСФИНГРУП

управляющая
компания

Не отрываясь от земли...

Фотографии объекта: GABIL. Производство телевизоров





ТРАНСФИНГРУП

управляющая
компания

Не отрываясь от земли...



<http://www.logopark.tver.ru/photo/>



<http://www.logopark.tver.ru/photo/>