

ФИНАНСОВЫЙ ПАРТНЕР ПРОЕКТА



БАНК  
РАЗВИТИЯ



INTERNATIONAL  
PROPERTY  
AWARDS

in association with

The Telegraph

BEST INDUSTRIAL  
DEVELOPMENT EUROPE

Freight Village Vorsino  
by Freight Village RU

2016-2017

ОСОБЕННОСТИ И ПРЕИМУЩЕСТВА  
ПРОЕКТОВ ГРУЗОВЫХ ДЕРЕВЕНЬ

НА ПРИМЕРЕ

Freight Village Vorsino

+7 (495) 741 87 74  
[www.freightvillage.ru](http://www.freightvillage.ru)

 Freight Village RU

Группа компаний **ФРЕЙТ ВИЛЛАДЖ РУ (FREIGHT VILLAGE RU)** объединяет логистическое, таможенное и девелоперское направления бизнеса.

Компания предлагает услуги контейнерного и таможенного терминалов, индустриально-складскую недвижимость в аренду и на продажу, а также развивает проекты комплексного освоения территории (КОТ) под промышленное и жилое назначения.



## ТЕРМИНАЛЬНЫЙ БИЗНЕС

Ж/Д перевозки  
Обработка и транспортировка  
контейнеров

10 лет на рынке

## ТАМОЖЕННЫЕ УСЛУГИ

Услуги в сфере ВЭД  
Таможенное оформление  
Страхование и консалтинг

15 лет на рынке

## ДЕВЕЛОПМЕНТ Строительный Инжиниринг

Строительство дорог и сетей в ИП Грабцево, ИП Ворсино, ИП Росва  
Строительство жилых микрорайонов (Европейский квартал, 30 га)  
Строительство складских и промышленных комплексов

15 лет на рынке

- Начиная с 2012 года **FREIGHT VILLAGE RU** реализует проект по созданию одного из крупнейших в России мультимодальных производственно-логистических центров в уникальном формате «грузовой деревни» - Фрейт Вилладж Ворсино и Фрейт Вилладж Росва.
- **FREIGHT VILLAGE VORSINO** (грузовая деревня федерального формата 570 га) располагается на границе Новой Москвы и Калужской области и является частью индустриального парка Ворсино.
- **FREIGHT VILLAGE ROSVA** (грузовая деревня регионального формата 64 га) располагается на границе г. Калуги и является частью индустриального парка Росва.

Таможенный терминал



Контейнерный терминал



Промышленная земля



Склады кросс-докинг



## КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

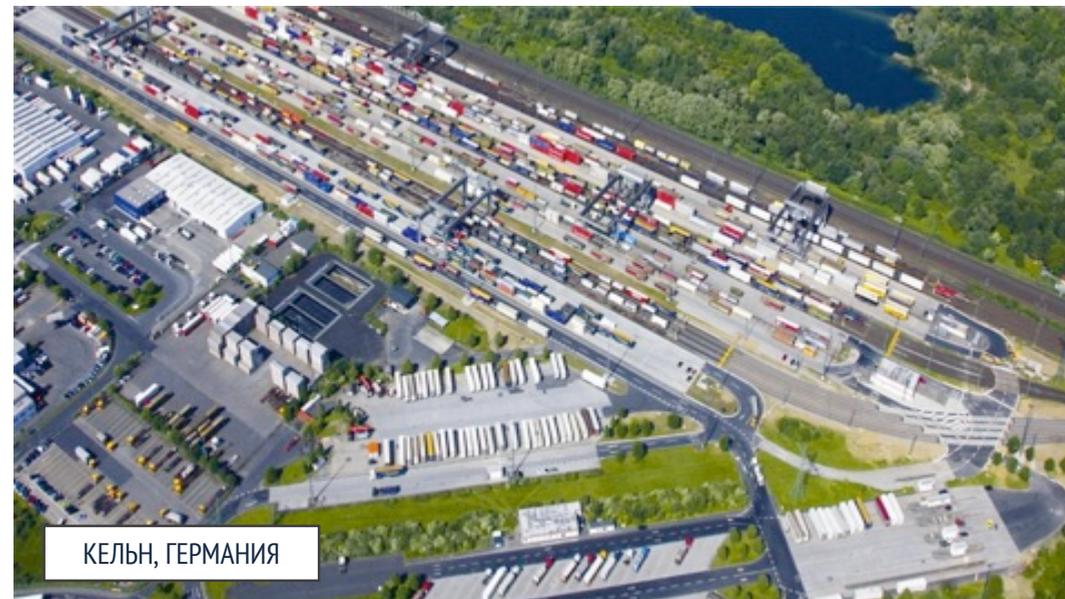
- Грузовая деревня – мировой формат организации логистики
- Опыт США и Европы
- основополагающие части концепции
- Создание оптимальной логистической цепочки

## КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

Мировой формат организации логистики



НОЛА, ИТАЛИЯ



КЕЛЬН, ГЕРМАНИЯ



БРЕМЕН, ГЕРМАНИЯ

### ГРУЗОВАЯ ДЕРЕВНЯ (FREIGHT VILLAGE)

самый современный и наиболее распространенный в мире формат организации логистики

- Грузовая деревня обеспечивает организацию полного покрытия логистической цепочки (от поступления сырья на фабрику, сборки, упаковки, маркировки, консолидации/деконсолидации, погрузки/разгрузки до доставки готового товара до двери покупателя)
- Фундаментальное отличие любой грузовой деревни – расположение в районе индустриального парка – вблизи крупного центра потребления – на пересечении основных транспортных потоков

Для реализации фундаментального преимущества **ГРУЗОВАЯ ДЕРЕВНЯ** должна быть расположена **В РАЙОНЕ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА** в зоне притяжения крупного центра потребления.

### ПРЕДПОЧТЕНИЯ КЛИЕНТОВ В РАСПОЛОЖЕНИИ

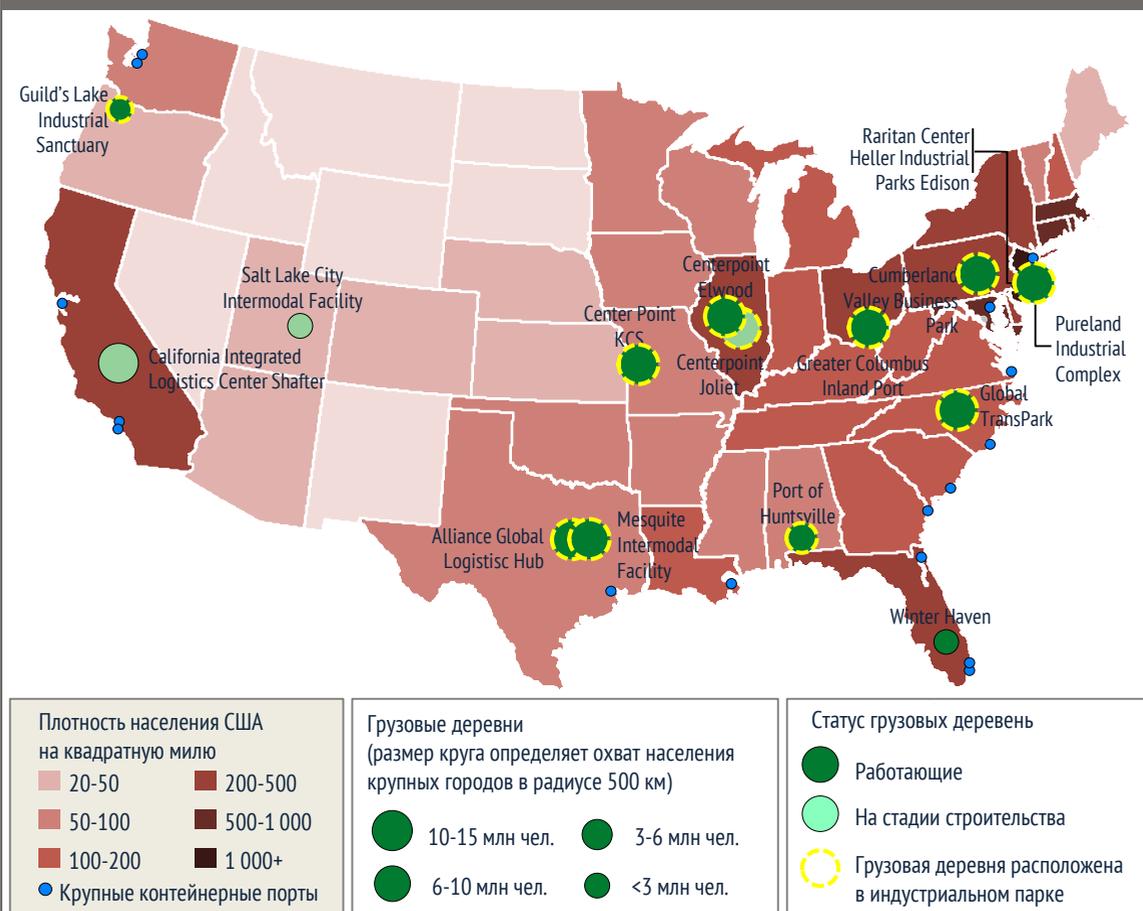
Компании, производящие пересортировку

- ❖ Доступ к большому количеству населения
  - Высокая плотность населения в регионе охвата (близость к крупным городам)
  - Развитая сеть автомобильных дорог

Производители продукции высокой степени переработки

- ❖ Индустриальные парки с льготами для производителей, включая:
  - Особый режим налогообложения
  - Особые экономические зоны

### РАСПОЛОЖЕНИЕ ГРУЗОВЫХ ДЕРЕВЕНЬ В США





## КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

Основополагающие части концепции

### СЕРВИСНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

отель, депо по ремонту и обслуживанию контейнеров, трак-стопы, магазины, компании по управлению и эксплуатации недвижимости



### ИНФРАСТРУКТУРА ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ

таможенный терминал, банки, транспортные и страховые компании



### ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

склады кросс-докинг, СВХ, производственная зона



### ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

мультимодальный логистический терминал: авто, авиа, ж/д, морские и речные перевозки

## КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

FV Vorsino

### ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

склады кросс-докинг

### ИНФРАСТРУКТУРА ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ

контейнерный терминал, таможенный терминал и СВХ, депо по ремонту и обслуживанию контейнеров, трактопы, транспортные компании

### СЕРВИСНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

офисы компаний по управлению и эксплуатации недвижимости, торговая зона, хостелы

### ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

производственная зона

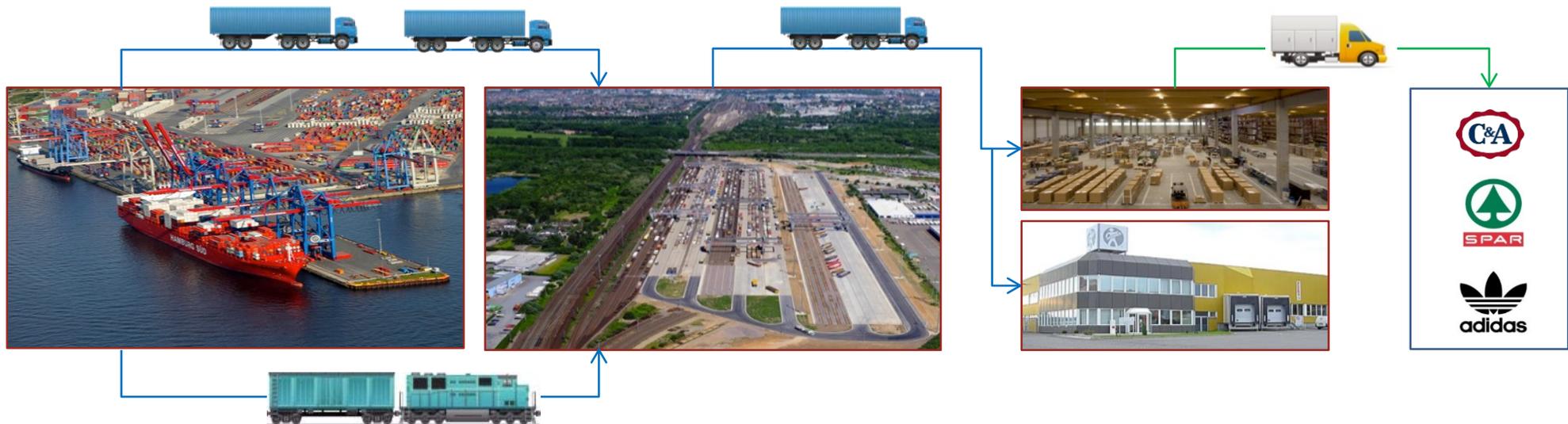
### ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

мультимодальный логистический терминал:  
авто, авиа и ж/д перевозки

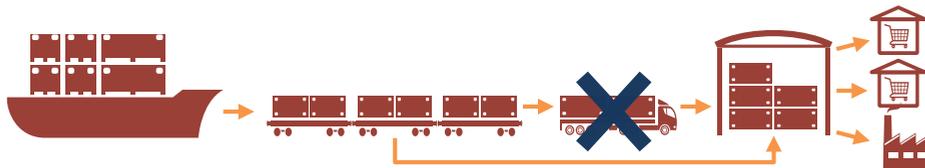
## КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

Создание оптимальной логистической цепочки

Практика других стран подтверждает **ЭФФЕКТИВНОСТЬ ГРУЗОВЫХ ДЕРЕВЕНЬ** как ключевого элемента транспортно-логистического комплекса



Организация оптимальной логистической цепочки – **отказ от а/т в цепочке поставки груза в РЦ**



Оптимизация логистической цепочки наиболее актуальна для следующих категорий

- DIY
- Техника
- Мебель
- FMCG
- Одежда

## ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

- На пересечении основных магистралей
- Часть Индустриального парка Ворсино
- Доступная рабочая сила

## ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

На пересечении основных магистралей

Freight Village Vorsino – мультимодальный производственно-логистический центр федерального значения

- Близость к Новой Москве
- Транзит в другие регионы ЦФО



67 км | 45 минут от МКАД  
 40 км | 25 минут от А-107 (Бетонка)  
 3 км | 5 минут от А-108 (2-я Бетонка)  
 40 км | 30 минут от Минского шоссе (М-1)



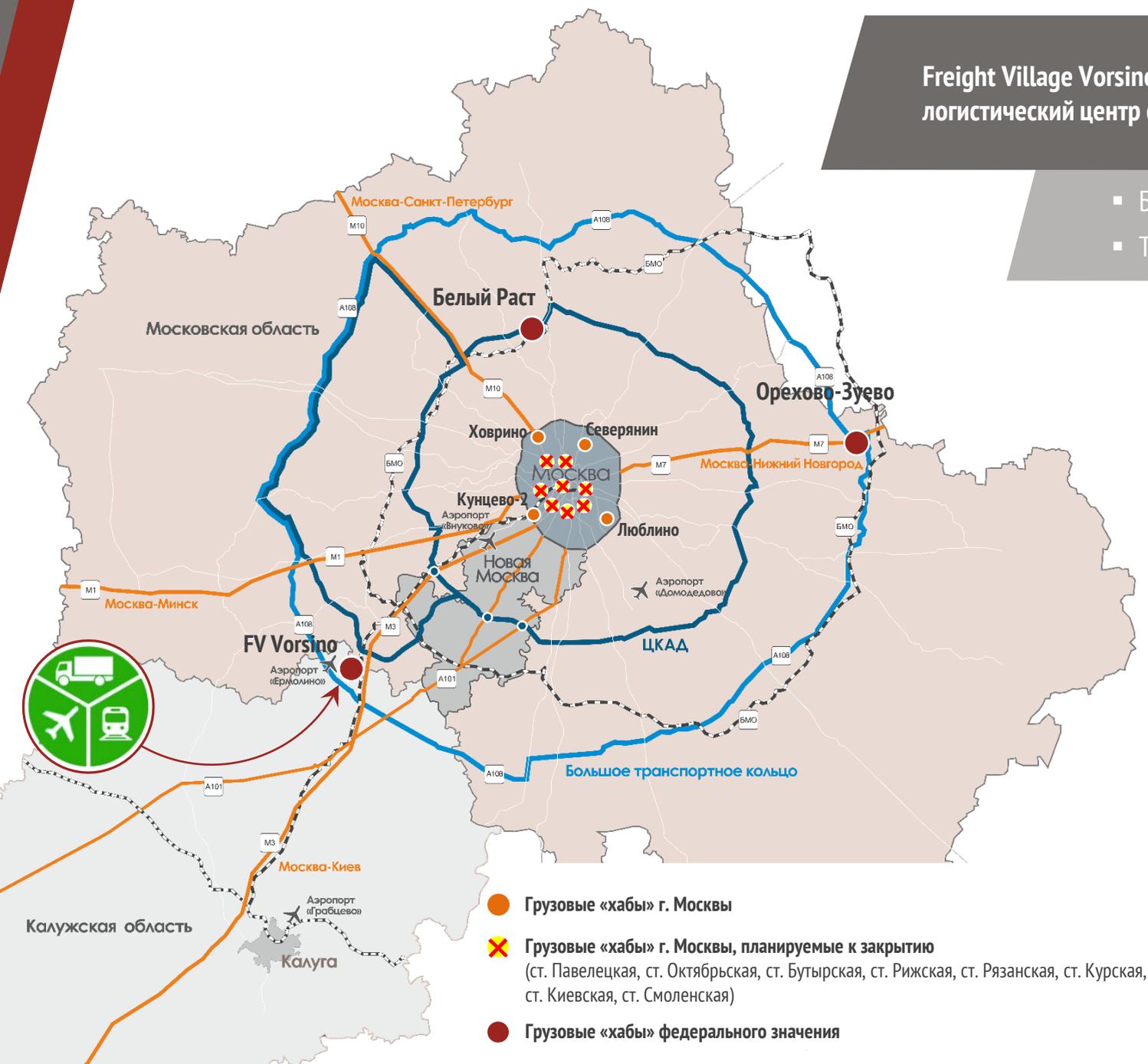
5 км от нового отрезка ЦКАД

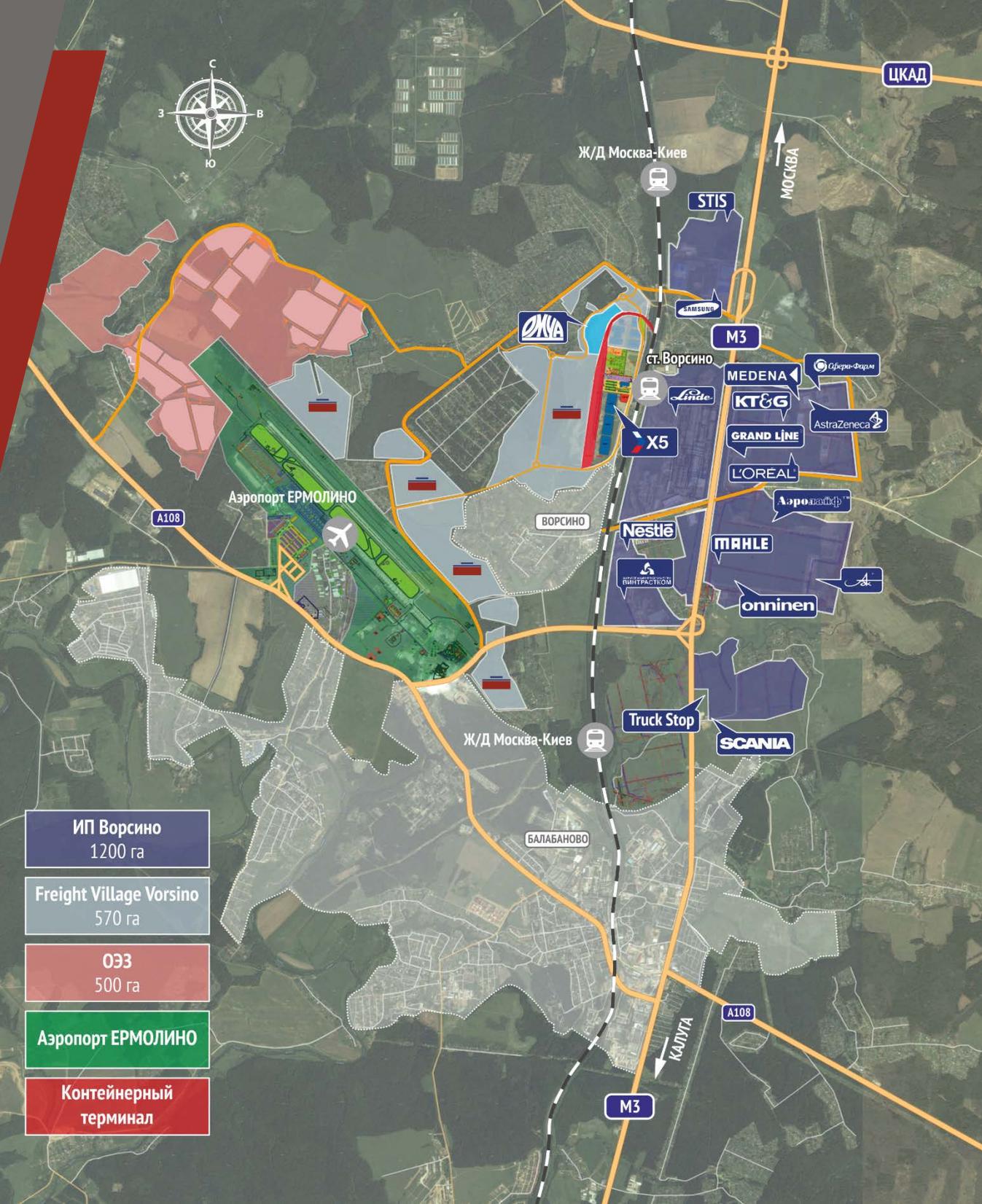


45 км от аэропорта Внуково



ж/д ст. Ворсино – примыкает к FV Vorsino  
 сортировочная ж/д ст. Бекасово – 25 км





- ИП Воросино  
1200 га
- Freight Village Vorosino  
570 га
- ОЭЗ  
500 га
- Аэропорт ЕРМОЛИНО
- Контейнерный терминал

## ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

### Часть Индустриального Парка – Налоговые льготы

Льготная налоговая ставка по налогу на имущество организаций

Базовая ставка в Калужской области – **2,2%**

<div style="background-color: #444; color: white; padding: 10px; width: 60px; margin: 0 auto;">100</div> <div style="text-align: center; font-size: 8px;">млн руб.</div>	<div style="background-color: #f00; color: white; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">0%</div> <div style="text-align: center; font-size: 8px;">на 1 год</div>	<div style="background-color: #444; color: white; padding: 10px; width: 60px; margin: 0 auto;">300</div> <div style="text-align: center; font-size: 8px;">млн руб.</div>	<div style="background-color: #f00; color: white; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">0%</div> <div style="text-align: center; font-size: 8px;">на 2 года</div>
<div style="background-color: #444; color: white; padding: 10px; width: 60px; margin: 0 auto;">500</div> <div style="text-align: center; font-size: 8px;">млн руб.</div>	<div style="background-color: #f00; color: white; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">0%</div> <div style="text-align: center; font-size: 8px;">на 3 года</div>	<div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; display: inline-block;"> <div style="background-color: #f00; color: white; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">0%</div> <div style="text-align: center; font-size: 8px;">на 5 лет</div> </div> <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;">для фармпроизводств, с объемом выручки от реализации произведенной фармпродукции в общем объеме выручки &gt; 70%</p>	

Льготная налоговая ставка по налогу на прибыль организаций

Базовая ставка в Калужской области – **18%**

<div style="background-color: #444; color: white; padding: 10px; width: 60px; margin: 0 auto;">100</div> <div style="text-align: center; font-size: 8px;">млн руб.</div>	<div style="background-color: #f00; color: white; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">13,5%</div> <div style="text-align: center; font-size: 8px;">на 1 год</div>	<div style="background-color: #444; color: white; padding: 10px; width: 60px; margin: 0 auto;">500</div> <div style="text-align: center; font-size: 8px;">млн руб.</div>	<div style="background-color: #f00; color: white; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">13,5%</div> <div style="text-align: center; font-size: 8px;">на 2 года</div>
<div style="background-color: #444; color: white; padding: 10px; width: 60px; margin: 0 auto;">1</div> <div style="text-align: center; font-size: 8px;">млрд руб.</div>	<div style="background-color: #f00; color: white; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">13,5%</div> <div style="text-align: center; font-size: 8px;">на 3 года</div>	<div style="background-color: #444; color: white; padding: 10px; width: 60px; margin: 0 auto;">2</div> <div style="text-align: center; font-size: 8px;">млрд руб.</div>	<div style="background-color: #f00; color: white; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">13,5%</div> <div style="text-align: center; font-size: 8px;">на 4 года</div>

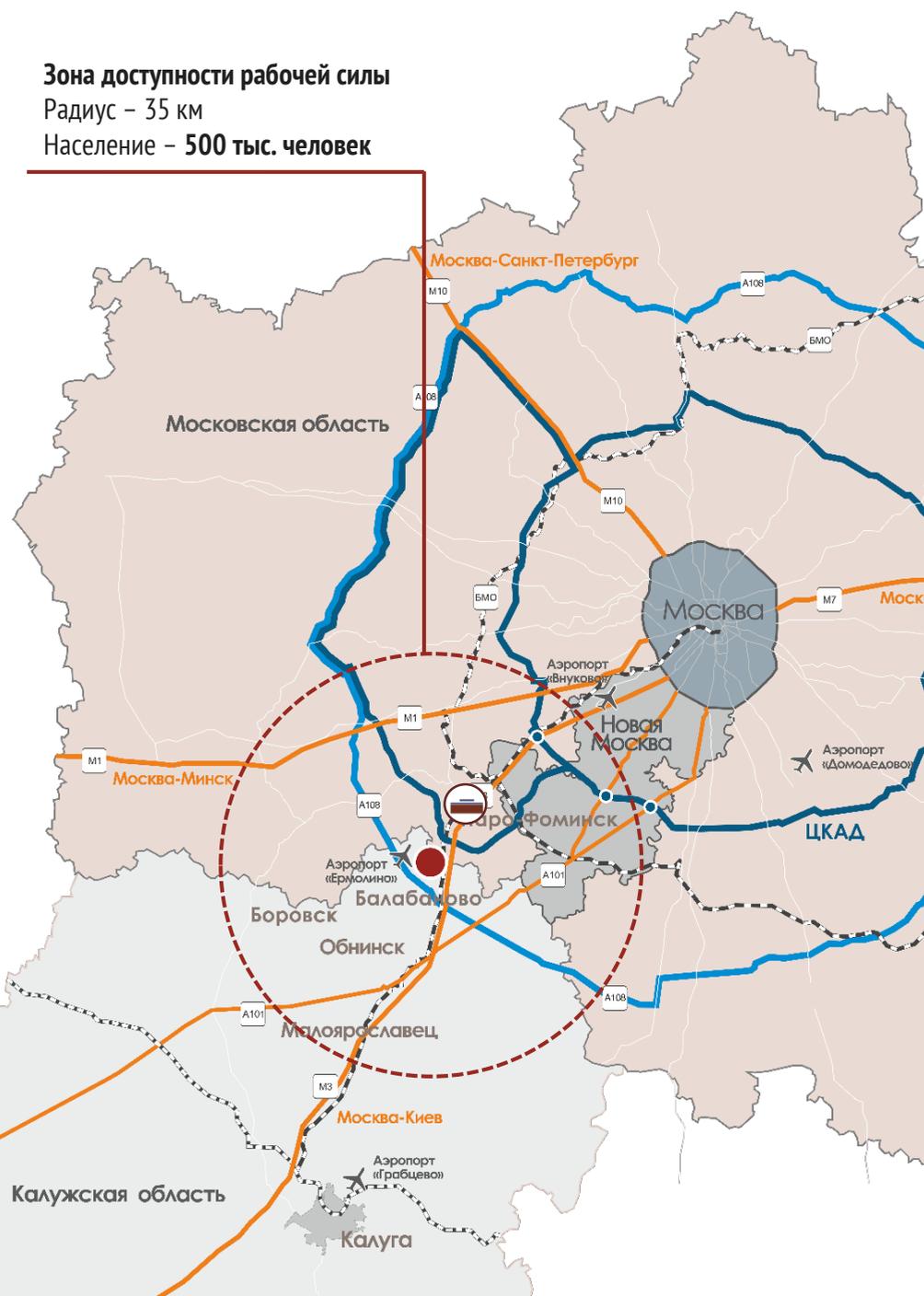
## ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

### Доступная рабочая сила

#### Зона доступности рабочей силы

Радиус – 35 км

Население – 500 тыс. человек



	Население тыс. чел.	Средняя з/п руб.	Средняя з/п специалистов в сфере Логистика/ВЭД/Склад** руб.
Наро-Фоминский район	154	39,3 тыс.	32,2 тыс.
Обнинск	107	36,9 тыс.	27,5 тыс.
Боровский район	61	38,3 тыс.	25,0 тыс.
Малоярославецкий район	51	30,3 тыс.	27,6 тыс.
Жуковский район	50	33,7 тыс.	25,0 тыс.

**738 чел./1000 кв.м.  
складской площади**  
обеспеченность трудовыми ресурсами  
в зоне доступности FV Vorsino

**405 чел./1000 кв.м.  
складской площади\***  
средняя обеспеченность трудовыми  
ресурсами Московского региона

Стоимость трудовых ресурсов в зоне доступности FV Vorsino  
на 15% ниже чем в среднем в Московской области!

- Профицит рабочей силы в зоне доступности по сравнению со средним показателем Московского региона
- Возможность размещения персонала в близлежащих городах (Балабаново, Обнинск) и на территории FV Vorsino в будущем
- Развитая социальная инфраструктура

\* Отчет CBRE «Возможности рынка труда Московского региона. Складской сегмент», 2016

\*\* Данные портала Trudbox.com, апрель 2016

## РАЗВИТИЕ ПРОЕКТА

- Концепция
- Развитие земельного актива – 2012-2013 гг.
- Контейнерный терминал
- Таможенный терминал
- Складской комплекс
- Основная площадка

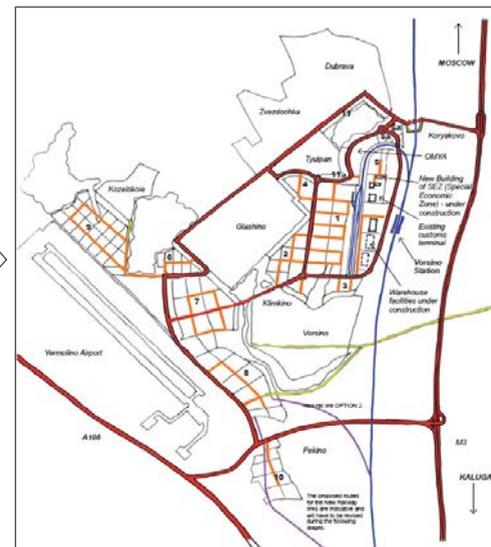
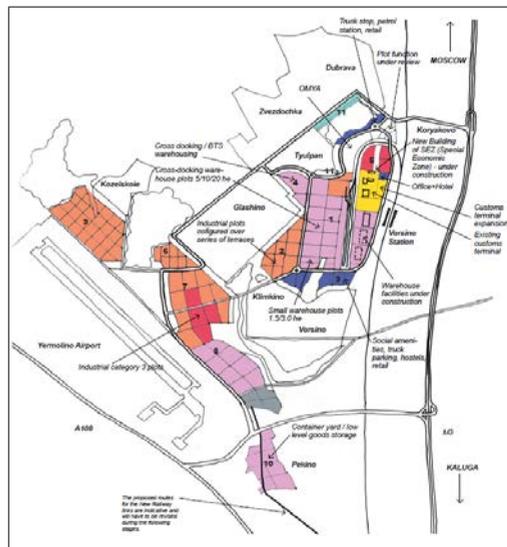
- 2009 ● Приобретение земельного актива – 570 га
- 2011 ● Анализ целесообразности реализации проекта Freight Village Vorsino (Knight Frank/McKinsey&Company)
- 2012 ● Разработка генплана территории Freight Village Vorsino (немецкая ассоциация грузовых деревень – DGG)
- 2012 ● Исследование по потенциалу грузовых деревень в России – «новый формат и новые возможности» (Knight Frank)
- 2016 ● Подготовка обновления генплана территории Freight Village Vorsino (архитектурное бюро McAdam Architects совместно с Buro Happold Engineering)
- 2016 ● Достигнуто соглашение о стратегическом партнерстве с ПАО «ТрансКонтейнер» с целью создания на базе Freight Village Vorsino «терминала-хаба»

McKinsey&Company



BURO HAPPOLD  
ENGINEERING

mcadam architects



2012 ●

**Начало освоения территории**

2013 ●

**Начало строительства**

## Контейнерный терминал

2013



- Общая площадь – 26 га
- Пропускная способность – до 350 000 TEU/год
- Ж/д путей – 7 (полезная длина каждого пути – 1050 м)
- Регулярные маршруты:
  - порт Бронка
  - порт Усть-Луга
  - порт Восточный
  - порт Рига (Латвия)
  - ж/д терминал Брест (Белоруссия)
  - Гуаньчжоу, Инкоу, Сучжоу, Далянь (Китай) через Забайкальск
  - Тяньцзынь (Китай) через ст. Наушки

2017  
-2018

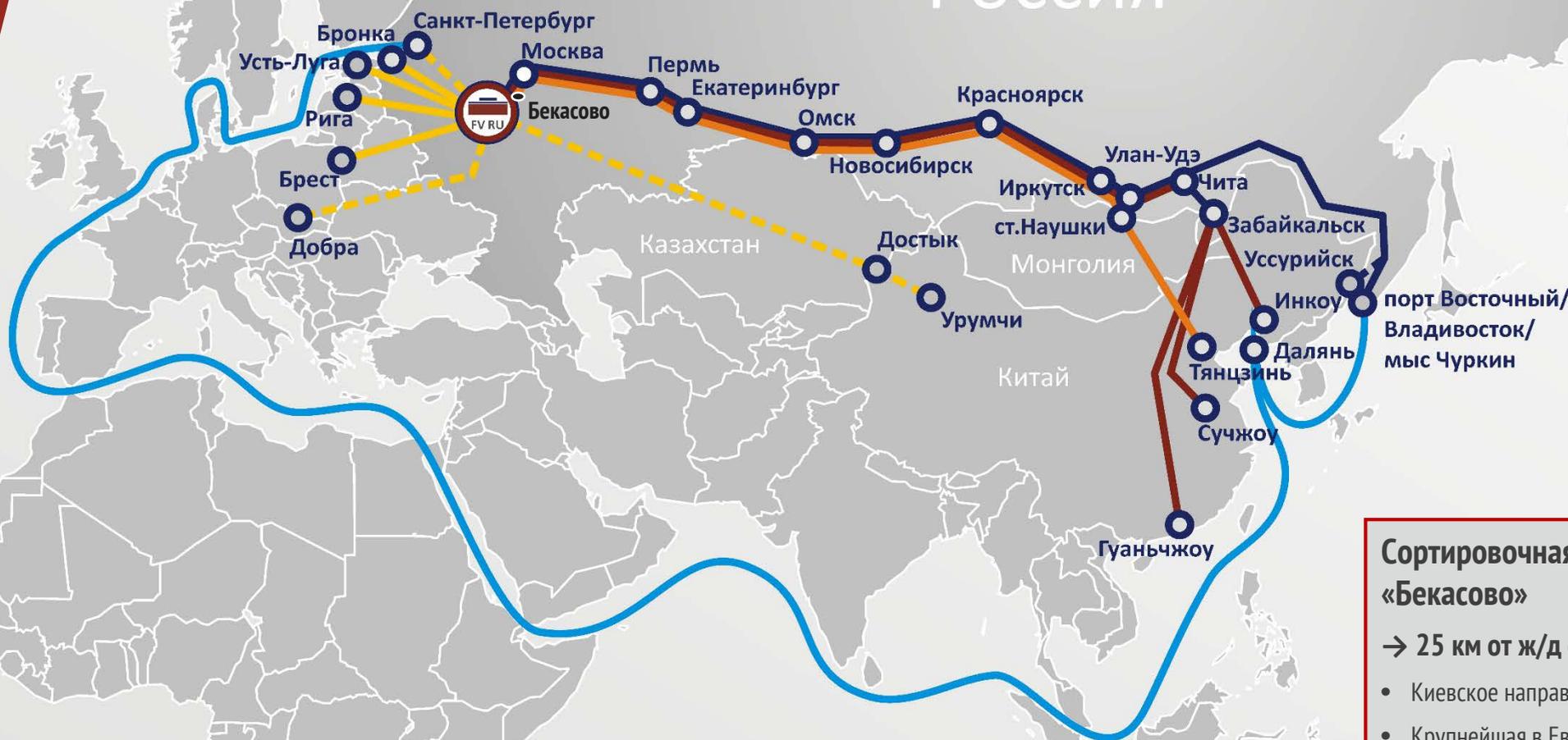
- Расширение контейнерной площадки – увеличение пропускной способности до 500 000 TEU/год
- В ближайшее время планируется к созданию **стратегическое партнерство между Freight Village RU и TransContainer** с целью создания на базе контейнерного терминала Freight Village Vorsino «терминала-хаба» за пределами города, в привязке к юго-западному направлению и крупнейшей сортировочной станции Бекасово

## РАЗВИТИЕ ПРОЕКТА

ж/д маршруты FV Vorsino

по тарифам Transcontainer

# Россия



**Сортировочная станция «Бекасово»**  
→ 25 км от ж/д ст. Ворсино

- Киевское направление МЖД
- Крупнейшая в Европе станция
- Главная сортировочная станция ЦФО
- 108 путей сортировочного парка

**50 дней**  
**Морская перевозка**  
Срок доставки: 50 дней  
Расстояние: 22 000 км

**35 дней**  
**Перевозка через Дальний Восток**  
Срок доставки: 35 дней  
Расстояние: 11 000 км

**14 дней**  
**Новый Шелковый путь**  
Срок доставки: 14 дней  
Расстояние: 7 750 км

## РАЗВИТИЕ ПРОЕКТА

ж/д маршруты FV Vorsino

Пункт отправки	Формирование поезда	Частота отправки в Ворсино	Время следования	Вагоны	Оператор	Основные клиенты
Находка	Находка	1 КП/неделю	10 суток	ТрансКонтейнер	ТрансКонтейнер	Unico (50%) ТрансКонтейнер (50%)
Далянь	Забайкальск	1 КП/неделю	10 суток	ТрансКонтейнер	WOOJIN	Samsung (монопоезд)
Инкоу	Забайкальск	1 КП/неделю	10 суток	ТрансКонтейнер	FELB	MIX
Сучжоу	Забайкальск	1 КП/неделю	11 суток	ТрансКонтейнер	FELB	MIX
Гуаньчжоу	Забайкальск	1 КП/неделю	12 суток	ТрансКонтейнер	FELB	MIX
Тянцинь	Наушки	1 КП/неделю	8 суток	ТрансКонтейнер	SWIFT	MIX
Рига	Рига	1 КП/месяц	36 часов	ТрансКонтейнер	NURMINEN	Мир инструментов (монопоезд)
<b>Усть-Луга</b>	Усть-Луга	2 КП/неделю	34 часа	ТрансКонтейнер	АВЕЛАНА,	MIX
<b>Бронка</b>	Бронка	1 КП/неделю	34 часа	ТрансКонтейнер	АВЕЛАНА	MIX
<b>Добра</b>		В плане	42 часа			
<b>Урумчи</b>		В плане	11 суток			

Следуют туда-обратно  
Возможна отправка  
грузов на экспорт

2012

## Таможенный терминал



- Общая площадь – 14 га
- Парковочная зона – 350 грузовых а/м
- Таможенное оформление – 400 деклараций/смена
- Инфраструктура:
  - Здание таможни, посты ветеринарного и фитосанитарного контроля
  - Обнинский Таможенный пост Калужской Таможни
  - Отдел таможенного контроля делящихся радиоактивных материалов
  - Автомобильный СВХ – 3 800 кв.м.
  - Железнодорожный СВХ





2015  
Первая  
очередь

## Складской комплекс класса «А»



### Третья очередь

Площадь: 38 820 кв.м.

Получено разрешение на  
строительство

### Вторая очередь

Площадь: 35 480 кв.м.

Склад предлагается в аренду

### Первая очередь

Площадь: 38 820 кв.м.

100% сдано аренду компании



под РЦ сети «Пятерочка»

2016  
Вторая  
очередь

2017  
Третья  
очередь



Победитель  
European Property Awards  
2016-2017 в номинации  
«Лучший индустриальный проект»



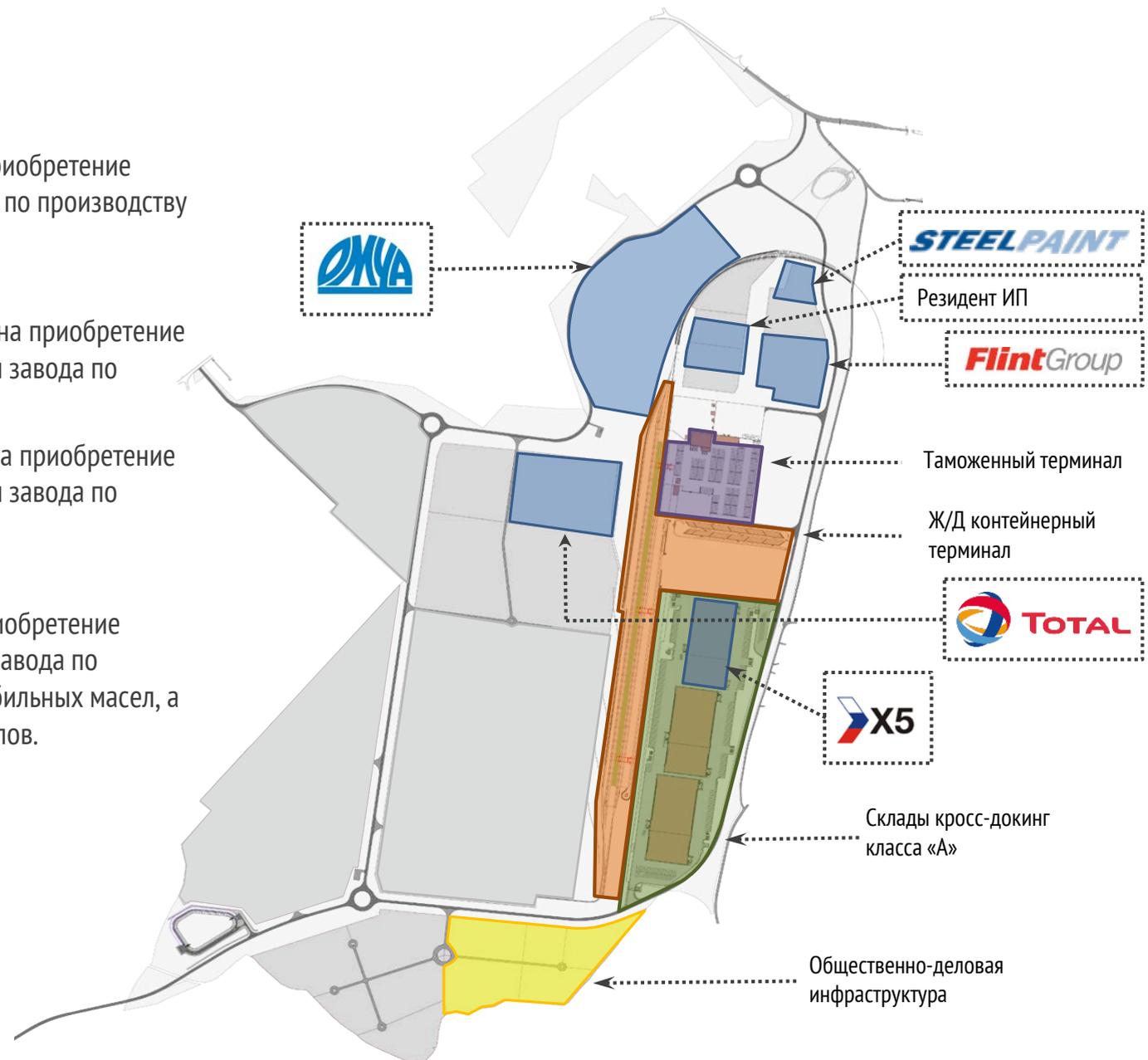
Финалист  
Moscow CRE Awards 2016  
в номинации  
«Лучший складской комплекс»



## РАЗВИТИЕ ПРОЕКТА

## Основная площадка

- 2013 ● Подписан договор с компанией **OMYA** на приобретение земельного участка в 15 га для размещения по производству молотого мрамора.
- 2015 ● Подписан договор с компанией **Flint Group** на приобретение земельного участка в 2,5 га для размещения завода по производству полиграфических красок.  
Подписан договор с компанией **Steelpaint** на приобретение земельного участка в 0,8 га для размещения завода по производству лакокрасочных материалов.
- 2016 ● Подписан договор с компанией **Total** на приобретение земельного участка в 7 га для размещения завода по производству, хранению и отгрузке автомобильных масел, а также смазочных и сопутствующих материалов.
- 2017 ● Подписан договор с резидентом индустриального парка на приобретение земельного участка в 3 га.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



г. Москва, Башня Федерация, Пресненская набережная, 12  
д. Ворсино, Северная промышленная зона, владение 6



+7 (495) 741 87 74



[sales@freightvillage.ru](mailto:sales@freightvillage.ru)



[www.freightvillage.ru](http://www.freightvillage.ru)