

ФИНАНСОВЫЙ ПАРТНЕР ПРОЕКТА



БАНК  
РАЗВИТИЯ

ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

# Freight Village Vorsino

📍 67 км от МКАД, Трасса М-3 Киевское шоссе

Складские комплексы под Клиента  
«Built-to-Suit»

 Freight Village RU

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

- Группа компаний ФРЕЙТ ВИЛЛАДЖ РУ (**FV RU**) включает логистическое, таможенное и девелоперское направления. Работа группы компаний сосредоточена на проектах комплексного освоения территории (КОТ) под промышленное и жилое назначения и операционных бизнесах в логистических, таможенных услугах и строительстве.
- Начиная с 2012 года девелоперское направление реализует проект по созданию одного из крупнейших в России мультимодальных логистических центров в уникальном формате «грузовой деревни» - Фрейт Вилладж Ворсино (**Freight Village Vorsino**).
- Общая концепция Фрейт Вилладж Ворсино предполагает строительство более 500 000 кв.м. складских площадей на одной территории с крупным железнодорожным терминалом и доступом к аэропорту Ермолино в будущем, наращивание объемов логистического бизнеса **Freight Village Logistics** до 350 000 TEUs в год и **Freight Village Customs**.

## 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



**ДЕВЕЛОПМЕНТ** направление компании FV RU объединяет специалистов по различным направлениям в сфере строительства: промышленное и гражданское строительство, инженерные сети и системы, сметное нормирование, картография и геодезия.

Направления деятельности:

- ✓ заказчик-застройщик
- ✓ технический заказчик
- ✓ технический консультант
- ✓ строительный контроль
- ✓ финансово-технический надзор по проектам, финансируемым Государственной Корпорацией «Банк развития и внешнеэкономической деятельности» (Внешэкономбанк)

Мкр. «ЕВРОПЕЙСКИЙ КВАРТАЛ»



Межд. а/п «КАЛУГА»



ТЛЦ «РОСВА»



Завод «ОМИА УРАЛ»



## КОНЦЕПЦИЯ FREIGHT VILLAGE

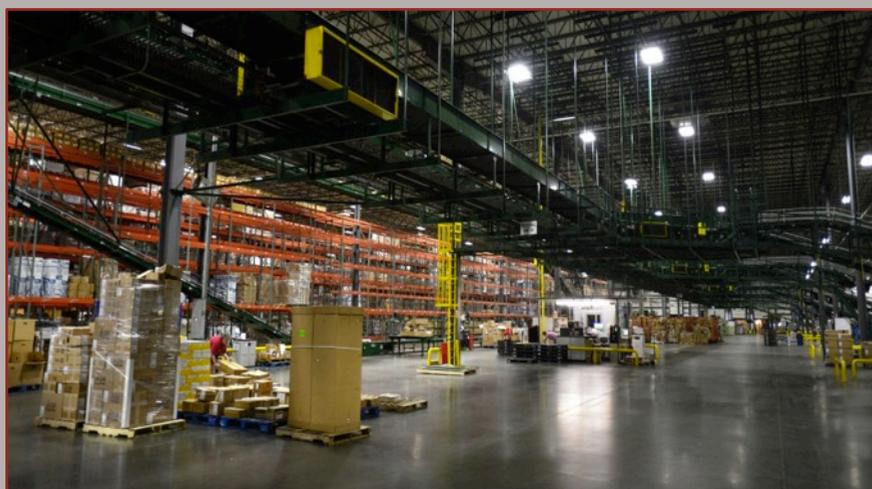
Мировой формат



Нола, Италия



Кёльн, Германия



### Грузовая Деревня (Freight Village) – это

- Самый современный и наиболее распространенный в мире формат организации логистики
- Формат логистики, обеспечивающий организацию полного покрытия логистической цепочки (от поступления сырья на фабрику, сборки, упаковки, маркировки, консолидации/деконсолидации, погрузки, разгрузки до доставки готового товара до двери покупателя)

## ФОРМАТ ГРУЗОВОЙ ДЕРЕВНИ

### СЕРВИСНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

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



### ИНФРАСТРУКТУРА ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ

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



### ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

склады кросс-докинг, СВХ, производственная зона



### ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

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

### КЛЮЧЕВЫЕ СТРУКТУРНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ МОДЕЛИ ГРУЗОВОЙ ДЕРЕВНИ

- 
**Сочетание двух и более видов транспорта, в частности авто и железнодорожного транспорта, в едином мульти-модальном терминале**
- 
**Единая независимая централизованная структура управления**
- 
**Общий для всех доступ к инфраструктуре, оборудованию и услугам терминала (складским, таможенным, клининговым, почтовым и т.п.)**

### УСЛУГИ, ОКАЗЫВАЕМЫЕ В ГРУЗОВОЙ ДЕРЕВНЕ FREIGHT VILLAGE VORSINO

Аренда складов  
класса А

- Аренда складов
- Ответственное хранение

Терминальная  
обработка контейнеров

- Прием/отправка ж/д контейнеров
- Хранение и ремонт контейнеров

Таможенное  
оформление

- Таможенная очистка контейнерных грузов
- Услуги СВХ склада

Продажа земли и  
девелопмент

- Продажа земельных участков и сопутствующей инфраструктуры
- Девелопмент под ключ (built-to-suit)
- Мультифункциональные промышленные комплексы



Таможенный терминал



Ж/Д контейнерный терминал



Земля промышленного назначения



Склады кросс-докинг класса «А»



Грузовой аэропорт Ермолино

Группа компаний **Freight Village Ru** объединяет логистический, терминальный бизнесы и услуги в сфере ВЭД, а также направление строительства и развития объектов недвижимости.

В 2012 году Группа компаний начала развитие первого в России проекта в формате "грузовой деревни" в Ворсине, который располагается на границе Новой Москвы и Калужской области. **Freight Village Vorsino** является частью индустриального парка Ворсина и располагается на территории более 570 га. Компания предлагает индустриально-складскую недвижимость в аренду и на продажу, подготовленную промышленную землю, а также услуги ж/д контейнерного терминала и таможни.

## Финансирование проекта



## Региональная поддержка

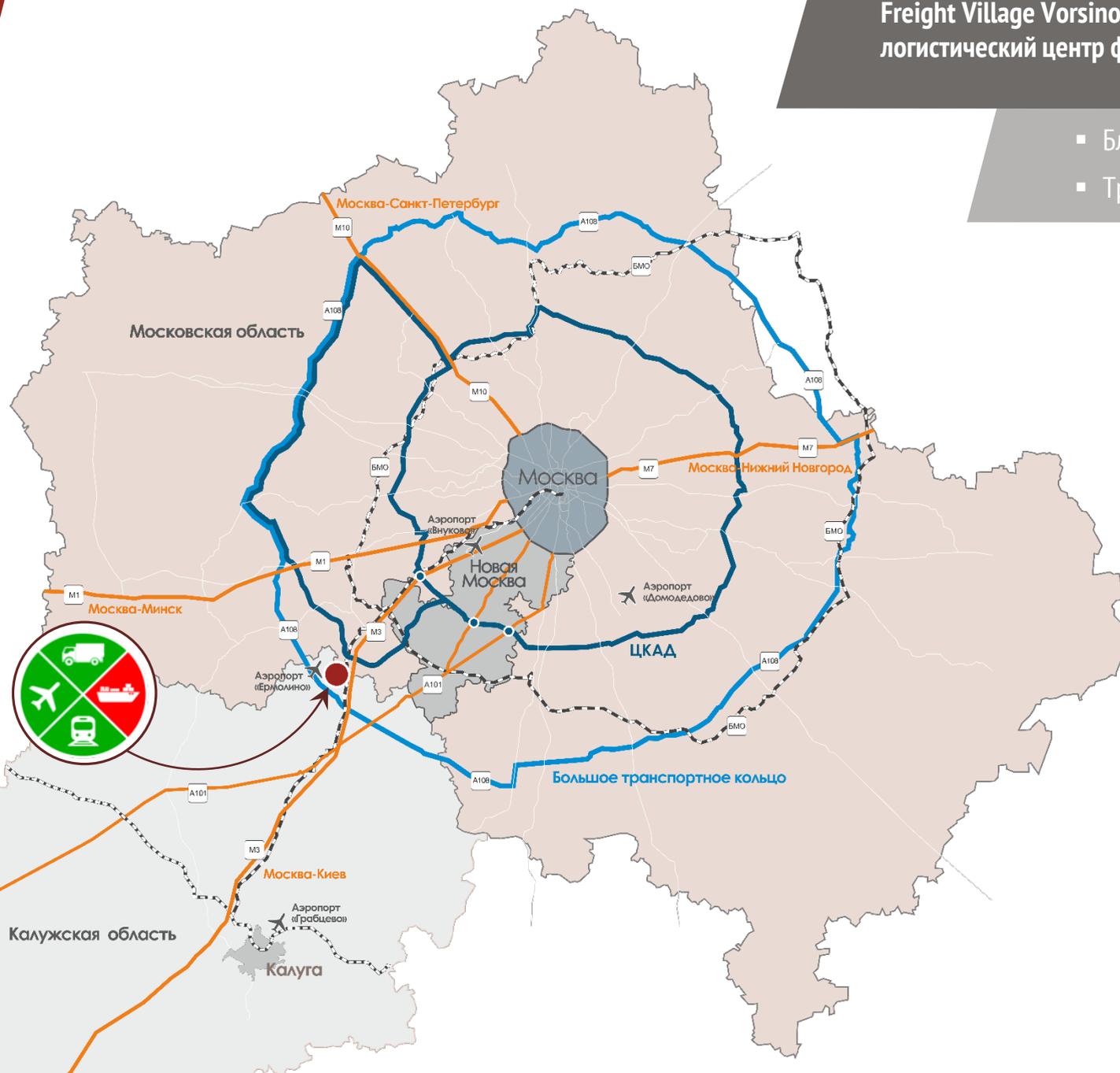


Корпорация развития Калужской области

## РАСПОЛОЖЕНИЕ FV VORSINO

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

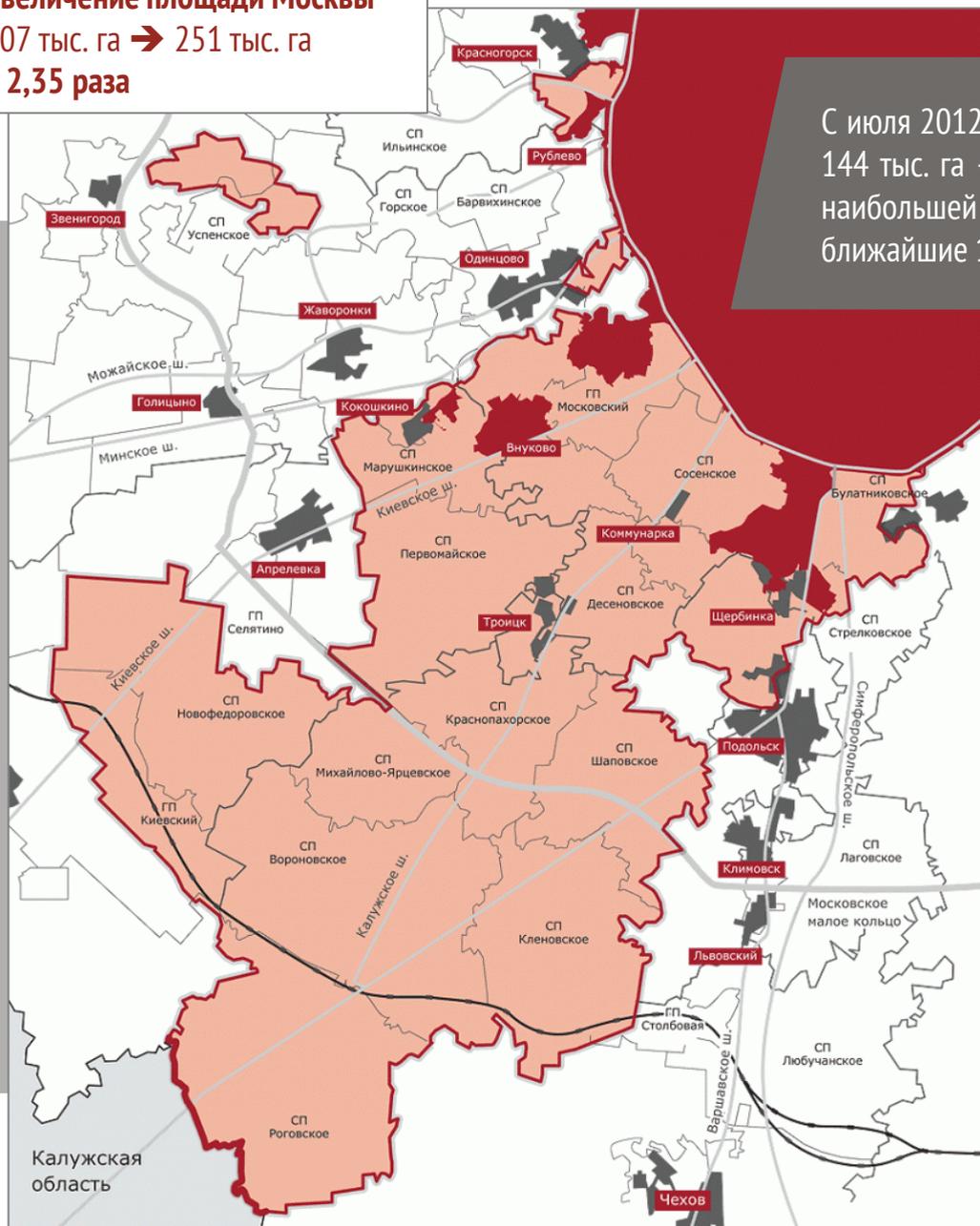


ж/д станция Ворсино –  
примыкает к FV Vorsino

## РАЗВИТИЕ НОВОЙ МОСКВЫ

FV VORSINO – вблизи Новой Москвы

**Увеличение площади Москвы**  
107 тыс. га → 251 тыс. га  
в 2,35 раза



С июля 2012 г. к Москве официально присоединены новые территории, 144 тыс. га – территория получила название **НОВАЯ МОСКВА**, и стала наибольшей зоной притяжения девелоперской активности на ближайшие 10 лет как минимум.

- В период с 2012 по 2030 гг. на территории Новой Москвы запланировано:
  - **строительство объектов** общей площадью около 105 млн. кв.м. (60% жилья и 40% общественно-деловой застройки)
  - **ввод жилья** для 2 млн. москвичей и создание более 1 млн. **новых рабочих мест**
  - создание до 400 000 кв.м. **торговых объектов**
- Только в 2015 году на территории Новой Москвы введено 2,5 млн. кв.м. **жилой недвижимости**, что в два раза превысило новое предложение жилья в границах МКАД.

Близость Freight Village Vorsino к присоединенным территориям позволит превратить Проект в основу грузовой системы Новой Москвы.

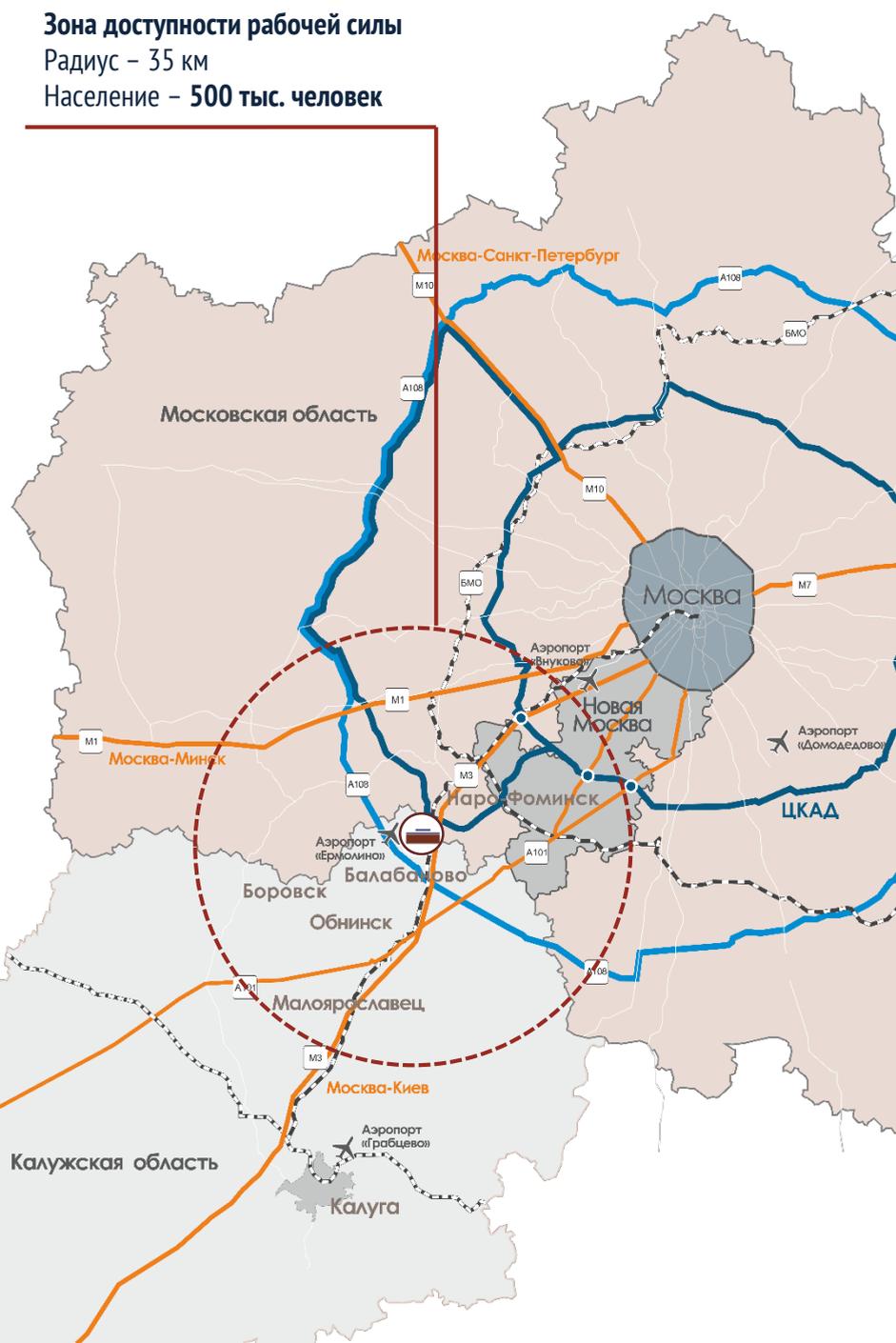
## КАДРОВЫЕ РЕСУРСЫ

Лучшие условия для бизнеса

## 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.	28,6 тыс.
Обнинск	107	36,9 тыс.	28,2 тыс.
Боровский район	61	38,3 тыс.	26,2 тыс.
Малоярославецкий район	51	30,3 тыс.	26,6 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



**454 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)
- Развитая социальная инфраструктура

\* Отчет CBRE «Возможности рынка труда Московского региона. Складской сегмент», 2014

\*\* Данные портала Trudbox.ru, 2015

## ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ ДЛЯ СОТРУДНИКОВ

Лучшие условия для бизнеса



### ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ НА ТЕРРИТОРИИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА ВОРСИНО

- Все виды коммуникаций
- Ж/д ст. Ворсино в пешей доступности
- Развитая социальная инфраструктура



Магазины и кафе



Спортивная площадка



Отделение банка



Дом быта



Аптека



КПП



*Ж/д ст. Ворсино*

## ПРЕИМУЩЕСТВА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Лучшие условия для бизнеса

Калужская область за 15 лет прошла путь от депрессивного региона до территории с наилучшими условиями для бизнеса. С 2006 по 2015 год в Калужской области открыто **86 новых предприятий**, создано порядка **25 тысячи** рабочих мест.



### 2 МЕСТО

в национальном рейтинге инвестиционного климата в субъектах РФ



### 1 МЕСТО

в России по простоте регистрации собственности (рейтинг Doing Business)

# 92,5

 млрд рублей

Общий объем инвестиций в основной капитал на территории Калужской области в 2015 году



### 1 МЕСТО

в России по объему отгруженной продукции обрабатывающих производств на душу населения



### 1 МЕСТО

в ЦФО и 8-е в РФ по объему производства промышленной продукции на душу населения

Законодательная и нормативные базы региона гарантируют безопасность капиталовложений. В Калужской области устранены все административные барьеры, максимально упрощены процедуры регистрации бизнеса, получения лицензий, разрешений и согласований. Для сопровождения инвестиционных проектов в Калужской области созданы институты развития.

## НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ ДЛЯ РЕЗИДЕНТОВ

Лучшие условия для бизнеса

Инвесторы с объемом капитальных вложений от

**100 млн рублей**

Показатель	Налог на имущество организаций			Налог на прибыль организаций			
Размер льготы	Полное освобождение			Понижение ставки на 4,5 процентных пункта (при ставке 18%)			
Объем капитальных вложений млн рублей	От 100 до 300	От 300 до 500	Свыше 500	От 100 до 500	От 500 до 1000	От 1000 до 2000	Свыше 2000
Количество последовательных льготных периодов	1	2	3	1	2	3	4
Основание	пп. 1.1. п. 1 ст. 4 Закона Калужской области от 10.11.2003 № 263-03			пп. 1.1. п. 1 ст. 2 Закона Калужской области от 29.12.2009 № 621-03			

Для инвесторов с объемом капитальных вложений свыше

**3  
млрд рублей**

предусмотрены отдельные условия

## ПРЕИМУЩЕСТВА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Часть индустриального парка Ворсино



**Расположение в FV VORSINO на территории Индустриального парка Ворсино в Калужской области – это:**

Налоговые льготы

Налог на прибыль, налог на имущество

Развитая инфраструктура

Газ, вода, электричество, построено 10 км дорог IV категории

Стандарт качества

Соответствие лучшим мировым практикам – сервисная поддержка, эксплуатация, единая управляющая компания, клуб инвесторов области

Дополнительный спрос

Со стороны резидентов Индустриального парка Ворсино (2025 га – 34 резидента)

# ГЕНПЛАН ТЕРРИТОРИИ

Территория  
Freight Village Vorsino

Существующие резиденты  
ИП Ворсино

Ж/Д Москва-Киев

МОСКВА

STIS

SAMSUNG

M3

ст. Ворсино

Linde

MEDENA

Сфера-Фарм

KT&G

AstraZeneca

GRAND LINE

LOREAL

Аэрогазфл

033

A108

Аэропорт ЕРМОЛИНО

ВОРСИНО

Nestlé

ВИНТРАСТКОМ

MAHLE

onninen

Ark

КАЛУГА

Truck Stop

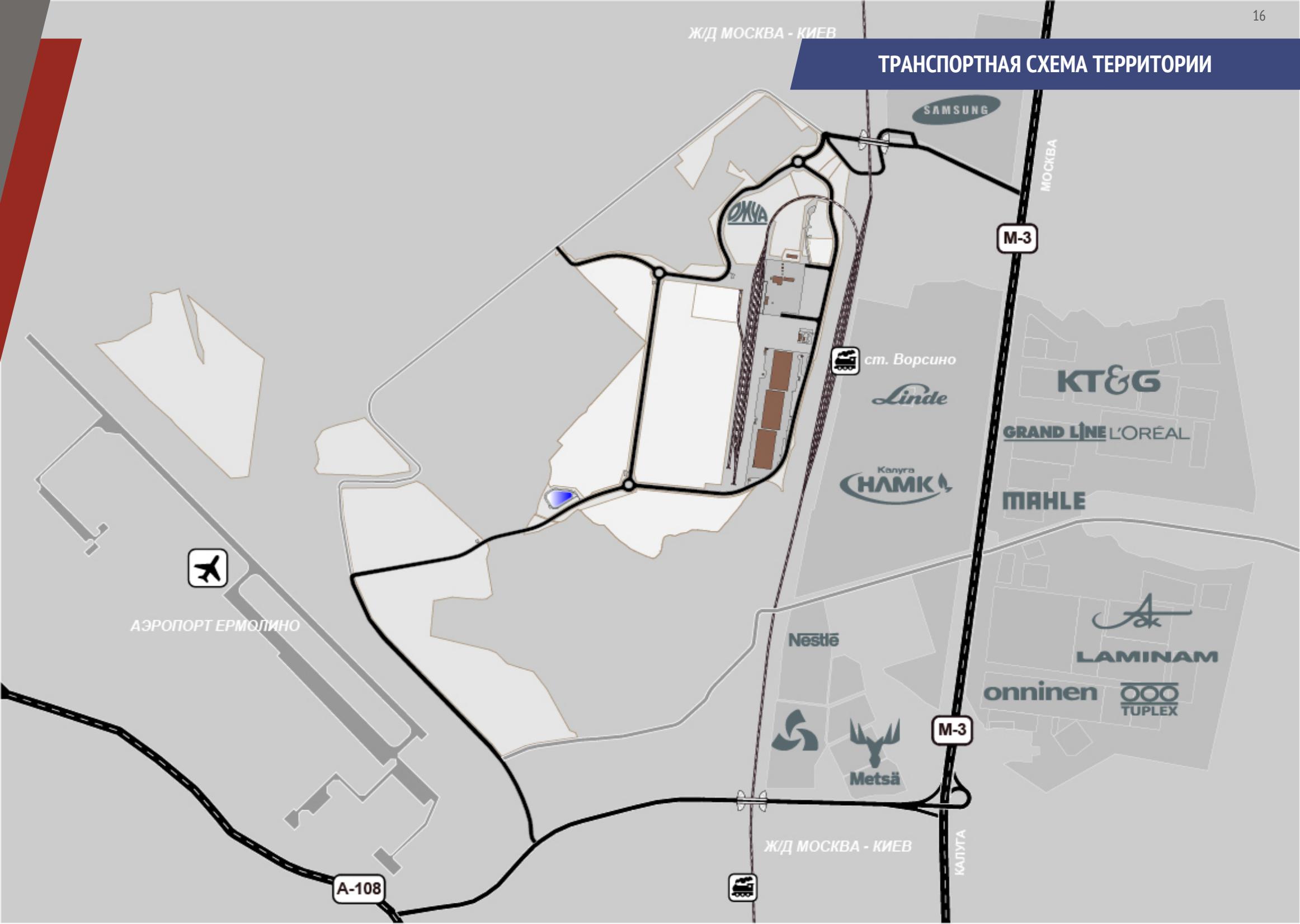
SCANIA

M3

Ж/Д Москва-Киев



# ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА ТЕРРИТОРИИ



## ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

**Вся территория Freight Village Vorsino полностью обеспечена центральными коммуникациями**



### Электроснабжение

Электрическая подстанция на 60 мВт



### Водоснабжение

1000 м<sup>3</sup>/сутки



### Водоотведение

1000 м<sup>3</sup>/сутки



### Газоснабжение

11,5 тыс. м<sup>3</sup>/час



### Дорожное сообщение

Построено 10 км дороги IV категории  
Установлено LED освещение

**Эксплуатация осуществляется единой централизованной управляющей компанией**

# СХЕМА ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

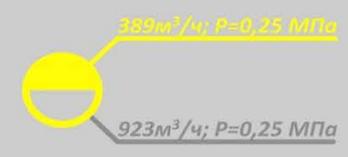
МОСКВА

M-3

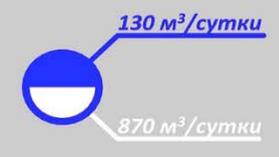
### Электроснабжение



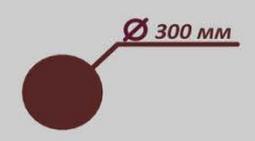
### Газоснабжение



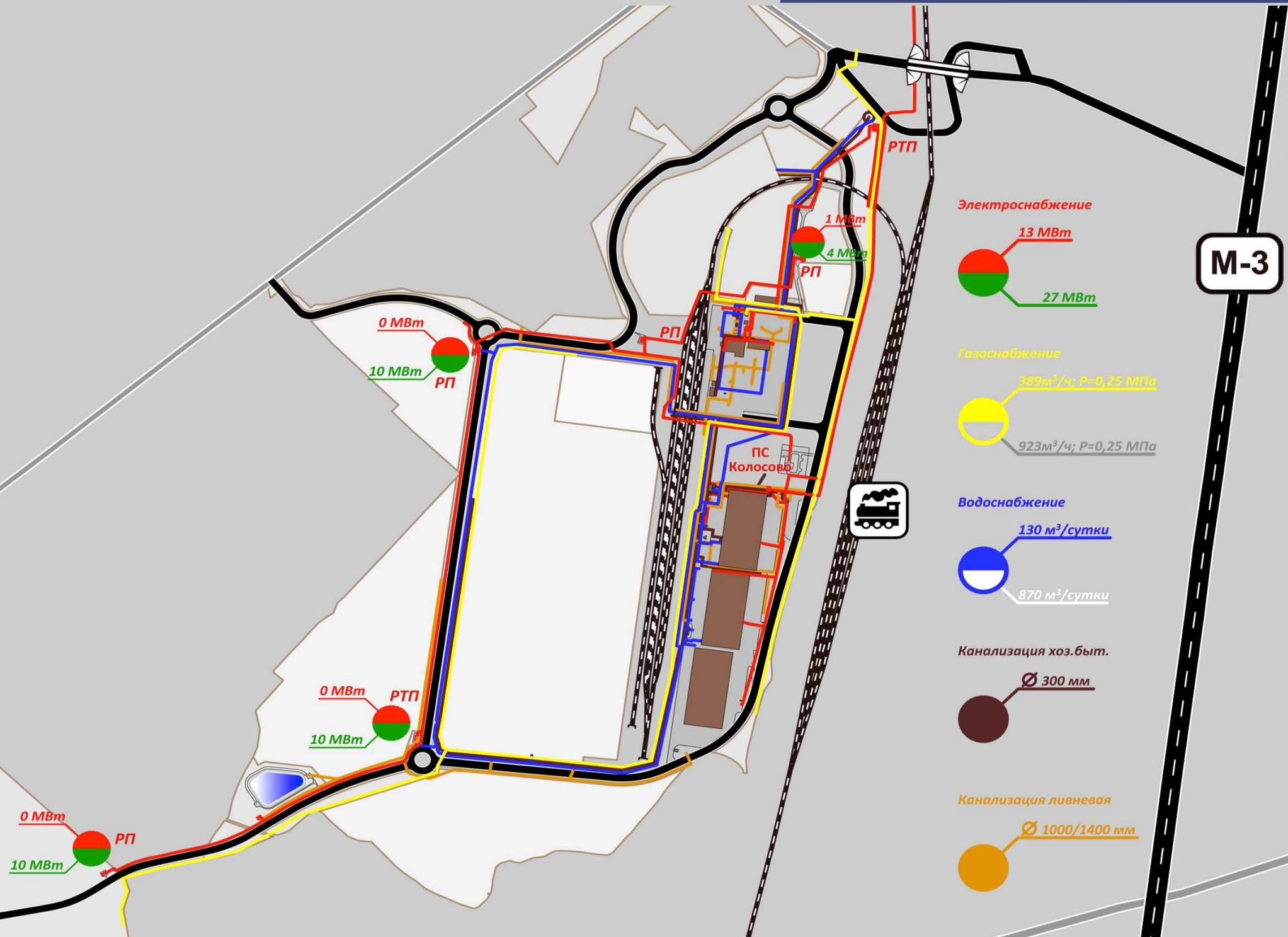
### Водоснабжение



### Канализация хоз. быт.



### Канализация ливневая





На сегодняшний момент клиентами Freight Village Vorsino являются:

- Распределительный центр компании **SAMSUNG** – 65 000 кв.м.
- Распределительный центр компании **X5 Retail Group** (Пятерочка) – 38 800 кв.м.
- Склад компании «**Мир инструмента**» – 40 000 кв.м., крупнейшего поставщика инструментов, имеющего более 200 точек продаж по стране

## ПРИМЕР ПРОРАБОТКИ ПРОЕКТА ПОД ЗАКАЗЧИКА

ТЭП



### ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА

Площадь земельного участка:	20 Га
Назначение:	Хранение товаров народного потребления, бытовой техники и электроника, парфюмерии, сухих кормов для животных, детского питания
Общая площадь здания:	100 000 м <sup>2</sup>
Высота потолков:	12 м
Шаг колонн:	12 x 24 м
Допустимая нагрузка на пол	Не менее 8 т/м <sup>2</sup>

#### Дополнительно согласовываются:

- Коммерческие условия
- График выплат по договору инвестирования
- График производства работ

## График строительства

ЭТАП  
СТРОИТЕЛЬНЫХ  
РАБОТ

**ЭТАП I**

Подготовительные и  
земляные работы, устройство  
фундаментов

**ЭТАП II**

Монтаж  
металлоконструкций и  
цокольных панелей

**ЭТАП III**

Монтаж ворот,  
докшелтеров и теплового  
контур, внутренняя  
отделка

**ЭТАП IV**

Монтаж инженерных  
систем, благоустройство  
территории

**Окончание работ**

ГРАФИК СТРОИТЕЛЬСТВА



## ЭТАП I

### Подготовительные и земляные работы, устройство фундаментов

- Подготовительные работы
- Земляные работы
- Устройство свайного основания
- Устройство фундаментов и пандусов
- Основание и устройство пола на отм. 0,00 (30%)
- Внутриплощадочные сети водоснабжения и канализации
- Дренаж
- Разработка проектной документации

## ЭТАП III

### Монтаж ворот, докшелтеров и теплового контура, внутренняя отделка

- Основание и устройство пола на отм. 0,00 (30%)
- Монтаж цокольных панелей и ж/б панелей (20%)
- Монтаж сэндвич -панелей (50%)
- Перекрытия мезонинов и АБК
- Устройство кровли (80%)
- Монтаж окон, витражей и дверей
- Монтаж ворот, док-шелтеров, док-левеллеров
- Строительные и отделочные работы
- Внутренние инженерные системы
- Наружные сети 0,4кВ, 10кВ, КТПН, дизель-генератор (монтаж кабельных линий, внешнего освещения, пусконаладочные работы)
- Внутриплощадочные сети водоснабжения и канализации
- Теплосеть от котельной
- Сети телефонной канализации
- Пусконаладочные работы по наружным сетям

## ЭТАП II

### Монтаж металлоконструкций и цокольных панелей

- Основание и устройство пола на отм. 0,00 (40%)
- Монтаж металлоконструкций
- Окраска и огнезащита металлоконструкций
- Монтаж цокольных панелей и ж/б панелей (80%)
- Монтаж сэндвич -панелей (50%)
- Устройство кровли (20%)
- Внутренние инженерные системы (устройство водостоков и ввода водопровода)

## ЭТАП IV

### Монтаж инженерных систем, благоустройство территории

- Внутренние инженерные системы (ПС, автоматизация и диспетчеризация, молниезащита, пусконаладочные работы)
- Наружные сети 0,4кВ, 10кВ, КТПН, дизель-генератор (дизель-генератор)
- Благоустройство и покрытие территории
- Ограждение территории
- КПП

## КОНТАКТЫ



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)