

# ЛУЧШИЕ ПРАКТИКИ ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ИНВЕСТИЦИОННЫХ МЕР ПОДДЕРЖКИ РЕЗИДЕНТОВ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ



**AVANGARD**  
INDUSTRIAL PARK

**Денис Грось**  
Управляющий партнер  
07.11.2018



Министерство  
экономического  
развития РФ



ПРАВИТЕЛЬСТВО  
ХАБАРОВСКОГО КРАЯ



АДМИНИСТРАЦИЯ  
г. ХАБАРОВСКА



# ПРОБЛЕМЫ РЕЗИДЕНТОВ

1. Высокие коммерческие ставки по кредитам
2. Обязательное требование коммерческих банков о наличии твердого залога в форме имеющихся объектов недвижимости

# РЕШЕНИЕ

1. Применение схемы финансирования с использованием программы Министерства экономического развития - «6,5%»
2. Использование инструмента – ГАРАНТИЯ Корпорации МСП
3. Работа по программе Правительства Хабаровского края о субсидировании затрат по лизингу для резидентов индустриальных парков

# Программа «6,5%» + Гарантия КМСП

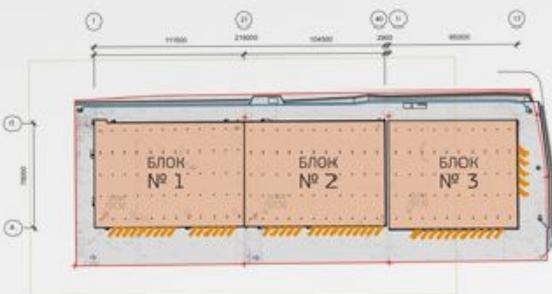
на примере кейса строительства логистического комплекса

## ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА «АВАНГАРД» ТОСЭР «ХАБАРОВСК», 1-Я ОЧЕРЕДЬ



Складской комплекс класса А  
на территории индустриального парка «Авангард»

г. Хабаровск, Железнодорожный район



### БЛОК № 1

**СКЛАД  
ПРОДУКТОВ ПИТАНИЯ**

**11 708.52 м<sup>2</sup>**  
общая площадь

Начало строительства:  
30.10.17 г.  
Окончание строительства:  
30.04.19 г.

### БЛОК № 2

**ОБЩЕТАОВАРНЫЙ  
СКЛАД**

**9726.35 м<sup>2</sup>**  
общая площадь

Начало строительства:  
30.10.17 г.  
Окончание строительства:  
30.04.19 г.

### БЛОК № 3

**ПРОМЫШЛЕННЫЙ  
ХОЛОДИЛЬНИК**  
для хранения пищевых продуктов

**11 059.11 м<sup>2</sup>**  
общая площадь

Начало строительства:  
30.10.17 г.  
Окончание строительства:  
30.12.19 г.

**Заказчик-застройщик:**  
**ООО «Индустриальный парк «Авангард»**  
Генеральный директор — В.В. Алыбрат

**Инвесторы:**  
**ООО «Логистерра»**  
Генеральный директор — А.В. Безверхов  
**ООО «СВ»**  
Генеральный директор — Д.А. Гросс  
**ООО «Хладокомбинат Хабаровский»**  
Генеральный директор — Д.А. Гросс

**Подрядчик:**  
**ООО «СТРОЙНОР»**  
Генеральный директор — Д.В. Каровин  
Ответственный производитель работ — С.Г. Жилецкий  
Тел. +7 914 162-02-68

# РЕШЕНИЕ ПО ПРОЕКТАМ СКЛАДА КЛАССА «А» И ПРОМЫШЛЕННОГО ХОЛОДИЛЬНИКА

- «Упаковка» проектного финансирования проекта для инвестора в Банке МСП и Сбербанке:
  - структурирование,
  - полное сопровождение,
  - утверждение схемы проектного финансирования.
- Взаимоувязка:
  - программы «6,5%»,
  - гарантии КМСП,
  - гарантии «Региональной гарантийной организации»
- Участие УК в обеих сделках в качестве поручителя

# РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОЕКТА СКЛАДА КЛАССА «А»

- Реальная ставка по кредиту – 6,5%
- Без привлечения залога в виде действующих объектов недвижимости
- 267 млн. рублей из лимита Банка МСП
- Экономия на процентах по кредиту - 30 млн. рублей.

# РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОЕКТА ПРОМЫШЛЕННОГО ХОЛОДИЛЬНИКА

- Реальная ставка по кредиту – 6,5%
- Без привлечения залога в виде действующих объектов недвижимости
- 330 млн. рублей из лимита Сбербанка

# **Программа Правительства Хабаровского края о субсидировании затрат по лизингу для резидентов индустриальных парков**

**на примере кейса строительства модульного производственного  
здания**



- Соответствие объекта международным критериям цехов класса «А»:
  - Шаг колонн – 24 x 6 м;
  - Высота потолка 7,4 м;
  - Высота от земли 1,2 м;
  - Нагрузка на пол не менее 5т/кв.м.;
  - Отопление до 20 градусов.
- Просторные офисные блоки на уровне мезонина
- Наличие в помещении всей инженерной инфраструктуры:
  - газо-,
  - электро-,
  - водоснабжение,
  - водоотведение.

## Размер субсидии:

- 50% от первоначального взноса
- 20% от суммы лизинговых платежей (ОСНОВНОЙ ДОЛГ + ПРОЦЕНТЫ)



# ПРИМЕР РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЦЕХА 750 КВ.М.

Параметры лизинга		
Стоимость объекта (проекта)		26 250 000
Размер собственного участия (не менее 20%)		5 250 000
Размер лизинга (не более 80%)		21 000 000
Ставка лизинга		15%
Срок лизинга (месяцев)		60
Отсрочка уплаты основного долга (месяцы)		0

**Компенсация 50% первоначального платежа = 2 625 000 руб.**

График	Основной долг	Проценты	Итого платеж	Субсидия (20% от платежа)
Месяц 1	350 000	262 500	612 500	122 500
Месяц 2	350 000	258 125	608 125	121 625
Месяц 3	350 000	253 750	603 750	120 750
Месяц 4	350 000	249 375	599 375	119 875
Месяц 5	350 000	245 000	595 000	119 000
Месяц 6	350 000	240 625	590 625	118 125
Месяц 7	350 000	236 250	586 250	117 250
Месяц 8	350 000	231 875	581 875	116 375
Месяц 9	350 000	227 500	577 500	115 500
Месяц 10	350 000	223 125	573 125	114 625
...	...	...	...	...
	Сумма процентов	8 006 250	Компенсация платежей	5 801 250
	Цена с удорожанием	34 256 250	<b>Итого стоимость цеха</b>	<b>25 830 000</b>

**Компенсация 20% лизинговых платежей**

# РЕЗУЛЬТАТ ПРОЕКТА МОДУЛЬНЫХ ЦЕХОВ

Беспроцентная рассрочка на 5 лет

### ООО «Индустриальный парк «Авангард»

 680000, г. Хабаровск, ул. Донская, д. 2а

**Грось Денис Алексеевич**

Исполнительный директор

+ 7 962 501 44 01

[gros@ip-avangard.com](mailto:gros@ip-avangard.com)

**Безверхов Андрей Викторович**

Директор по развитию

+ 7 962 501 22 06

[bezverkhov@ip-avangard.com](mailto:bezverkhov@ip-avangard.com)

**Мельников Даниил Анатольевич**

Директор по работе с инвесторами

+ 7 909 800 09 38

[melnikov@ip-avangard.com](mailto:melnikov@ip-avangard.com)