

ИНВЕСТИПРОЕКТ
«СОЗДАНИЕ ПРОИЗВОДСТВА ЦЕМЕНТА
ИЗ ПОЛУФАБРИКАТА (КЛИНКЕРА), ПРОИЗВЕДЕННОГО
В ИСЛАМСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ ИРАН»

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА:

В рамках проекта предполагается создание завода по производству 300 000 тонн цемента в год из иранского клинкера.

Ключевой инвестор — иранская компания-производитель клинкера, интегрирующая сырьевую базу в российское производство.

Производство предполагается разместить в Астраханской области на территории ОЭЗ «Лотос».

Площадь земельного участка – 6 га.

Бюджет проекта: 2,15 млрд рублей (27,5 млн \$)

КЛЮЧЕВЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:

Гарантированное сырьё:

- Прямые поставки клинкера от инвестора без рыночных наценок;
- Фиксированная трансфертная цена (~2 975 руб./т против рыночных 3 500 руб./т).

Логистическая синергия:

- Оптимизация морских перевозок через Каспий (Астрахань — иранский порт Анзали);
- Снижение себестоимости доставки на 15–20%.

Снижение рисков:

- Контроль качества клинкера «от карьера до мельницы»;
- Исключение перебоев поставок.

Льготы ОЭЗ «Лотос»:

- Нулевые пошлины на импорт оборудования;
- Сниженный налог на прибыль (2–10% вместо 20%);
- Освобождение от налога на имущество.

ПРОИЗВОДСТВО:

После значительного падения в 2022 году (около 48-50 млн тонн) производство цемента в РФ демонстрирует рост. По итогам 2024 года объем производства оценивается в 55-57 млн тонн.

В первом полугодии 2025 года наблюдается умеренный рост (около 3-5% в годовом исчислении), поддерживаемый государственными инфраструктурными проектами и частичным восстановлением жилищного строительства.

Ключевые регионы-производители: Центральный ФО (особенно Белгородская, Воронежская, Липецкая обл.), Южный ФО, Приволжский ФО, Сибирский ФО. Наблюдается сдвиг в сторону восточных и южных регионов.

СПРОС:

Основные драйверы: Государственные инфраструктурные проекты (дороги, мосты, объекты в новых регионах), промышленное строительство (частично). Жилищное строительство остается вялым из-за высоких ипотечных ставок и покупательской способности.

Региональная дифференциация: Спрос сильно зависит от наличия крупных строек и активности в регионе. ЮФО и Центр показывают относительную стабильность.



ЭКСПОРТ/ИМПОРТ:

Экспорт: Значительно сократился после 2022 года из-за санкций и логистических ограничений. Основные направления – СНГ (Казахстан, Узбекистан, Беларусь, Киргизия), Азербайджан, Монголия. Объемы невелики (несколько млн тонн).

Импорт: Практически прекратился из-за санкций, логистических сложностей и валютных рисков. Рынок почти полностью обеспечивается внутренним производством.

ЦЕНЫ:

Стабилизация с тенденцией к росту: После резких скачков в 2022–2023 гг. цены в 2024–2025 гг. в основном стабилизировались, но сохраняют умеренную восходящую тенденцию (5–10% в год).

Факторы роста: Инфляция издержек (энергоносители, электроэнергия, железнодорожные тарифы, зарплаты, импортные запчасти/оборудование), рост спроса на отдельные проекты, логистические расходы.

Региональная разница: Цены в удаленных и дефицитных регионах (особенно Дальний Восток, частично ЮФО из-за спроса на курортах) могут быть значительно выше среднероссийских.

ОБЗОР РЫНКА РФ И ЮФО:

КЛЮЧЕВЫЕ ИГРОКИ:



в процессе
реструктуризации/санации



группа «Восток»



активы в РФ под новым
управлением



РЫНОК ЦЕМЕНТА ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА:

1 Значение:

ЮФО – второй по значимости (после Центрального ФО) регион по производству и потреблению цемента в России.

Ключевые производственные регионы: Краснодарский край, Ростовская область, Волгоградская область, Ставропольский край.

2 Производство:

На ЮФО приходится около 20-25% общероссийского производства цемента;

Крупнейшие заводы: Novoroscement (Новороссийск), "Кавказцемент" (Черкесск), Себряковцемент (Михайловка, Волгоградская обл.), "ВолгаЦемент" (Волгоград), "Успенский карьер" (Краснодарский край), "Атакайцемент" (Краснодарский край);

Мощности региона ориентированы как на внутренний спрос ЮФО, так и на экспорт через черноморские порты (Новороссийск).

СТАБИЛЬНЫЙ И ВЫСОКИЙ СПРОС В РФ БЛАГОДАРЯ:

- Активному курортному и жилищному строительству на Черноморском побережье (Краснодарский край);
- Развитию сельскохозяйственной и перерабатывающей промышленности (строительство складов, заводов);
- Крупным инфраструктурным проектам: развитие портов (Новороссийск, Тамань, Кавказ), автодорожная сеть (подъезды к портам, трасса М-4 "Дон"), мостовые переходы (Крымский мост);
- Восстановлению и развитию новых регионов (частично логистически связано с ЮФО).

КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕНДЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ. ВЫВОДЫ:

- Российский рынок цемента демонстрирует признаки восстановления после кризиса 2022 года.
- Южный федеральный округ остается одним из самых динамичных и важных рынков в стране благодаря сочетанию мощной производственной базы и стабильно высокого спроса, подпитываемого курортным строительством, развитием портовой инфраструктуры и крупными федеральными проектами.
- ЮФО, несмотря на высокую конкуренцию и ценовое давление, выглядит одним из наиболее перспективных регионов для развития цементной отрасли в России.

ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА:

2145
млн руб.

Общий объем
инвестиций

795,5
млн руб.

EBITDA/в год

34%

Рентабельность
по EBITDA

82,8
млн руб.

NPV

16,3%

IRR

15%

Ставка
дискотирования

6
лет

Простой срок
окупаемости
(PBP)

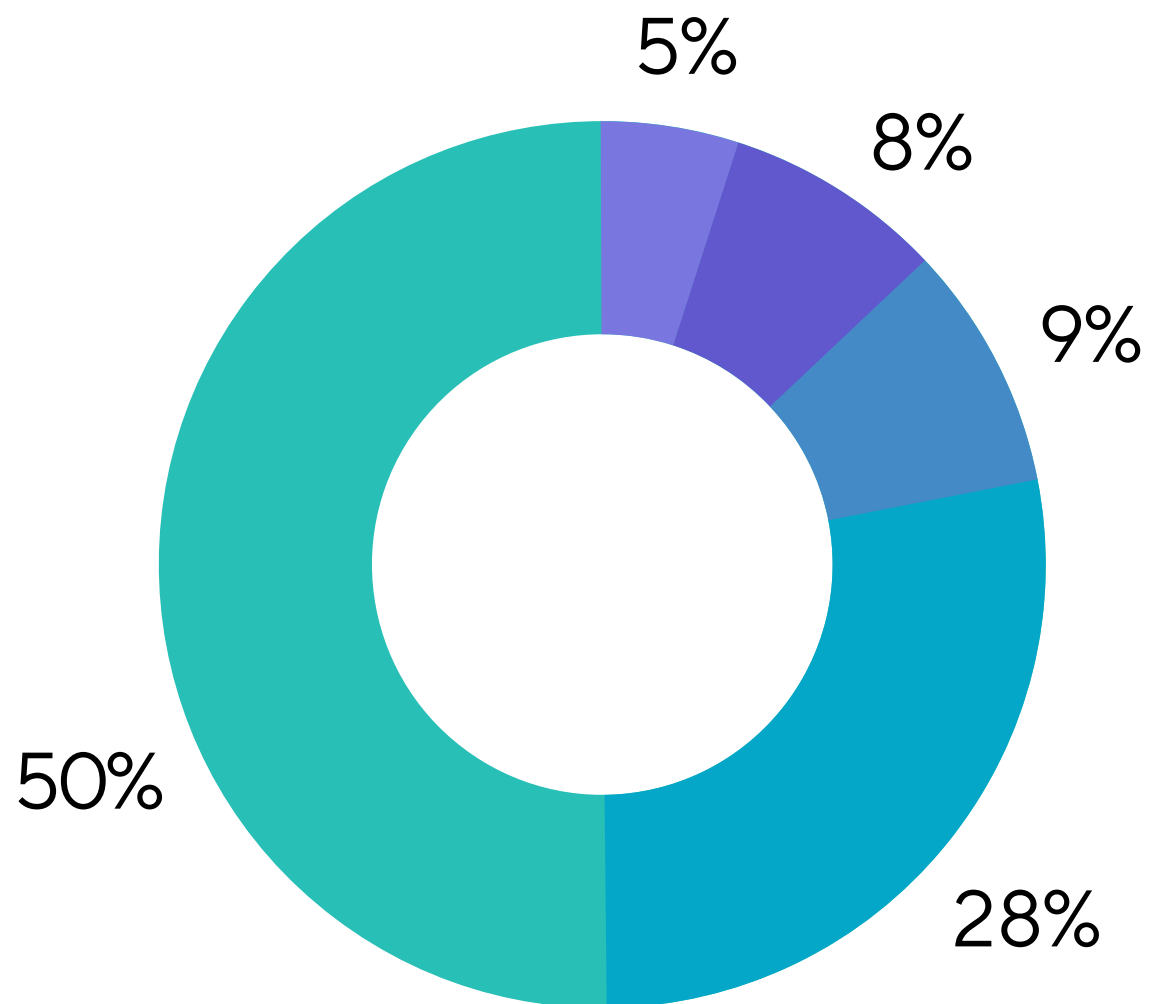
7
лет

Дисконтируемый
срок окупаемости
(DPBP)

2
года

Инвестиционная
(строительная)
фаза

СТРУКТУРА ЗАТРАТ ПО ПРОЕКТУ:



- Приобретение и монтаж оборудования – 1 072 млн руб.
- Строительно-монтажные работы – 600 млн руб.
- Инфраструктурные объекты и инженерные системы – 1 93 млн руб.
- Подготовка площадки – 1 73 млн руб.
- Водоснабжение/канализация, пожарная безопасность – 107 млн руб.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Реализация проекта иранским производителем клинкера на территории Астраханской области открывает возможности выхода на Российский рынок строительных материалов и участия в реализации крупных инвестиционных проектов на территории РФ.



Проект может стать очередным значимым этапом развития двухсторонних экономических связей между Российской Федерацией и Исламской Республикой Иран.

ОСОБЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЗОНЫ:

ПОРТОВАЯ ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА

2

резидента

более **700** млн руб.

инвестировано резидентами

725,8 га

площадь

2,5 млрд руб.

инвестиций
в инфраструктуру

Наримановский район Астраханской области



Лиманский район Астраханской области



КАСПИЙСКИЙ КЛАСТЕР
ОСОБЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЗОН

ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА «ЛОТОС»

16

резидентов

991 га

площадь

7,32 млрд руб.

инвестировано
резидентами

более **1400** создаваемых
рабочих мест

ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА ОЭЗ «ЛОТОС»:

- + Присвоение ОЭЗ «ЛОТОС» на федеральном уровне статуса базовой площадки для локализации производств оборудования и комплектующих в судостроительной отрасли;
- + ОЭЗ ориентирована на производство высокотехнологичной продукции в области импортозамещающих проектов, обеспечивающей лидирующее положение России на мировом рынке;
- + Условия налогообложения одни из самых привлекательных среди зон промышленно-производственного типа в Российской Федерации;
- + Мощный судостроительный комплекс Астраханской области;
- + Выгодное экономико-географическое положение (на пересечении сразу двух активно развивающихся евроазиатских транспортных направлений: коридора «Север-Юг» в направлении Ирана и коридора «Запад-Восток»);
- + Наличие крупных рынков сбыта продукции промышленного и инвестиционного назначения (возможности выхода на рынки стран Каспийского бассейна – Азербайджана, Ирана, Казахстана, Туркменистана, а также на рынки государств, являющихся экономическими партнерами данных стран);
- + Наличие всех видов транспортной инфраструктуры (железнодорожного, автомобильного, водного видов транспорта, авиасообщения);
- + Развитые рынок кадров и система профессионального образования, ориентированные на конкретные потребности промышленных предприятий.

РАЗМЕЩЕНИЕ ПРОИЗВОДСТВА В ОЭЗ «ЛОТОС» – оптимальное решение для компаний, планирующих выход на рынок России и Прикаспийских государств.

ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА «ЛОТОС»:

ФУНКЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ:

- Обеспечение создания и функционирования инфраструктуры
- Привлечение резидентов и иных инвесторов ОЭЗ
- Осуществление иных функций

ГОТОВАЯ ИНФРАСТРУКТУРА:

- Авто и ж/д дороги
- Электроснабжение
- Водоснабжение
- Таможенный пост
- Газоснабжение
- Водоотведение

Подведение к границе участка и подключение



ПРЕИМУЩЕСТВА ДЛЯ РЕЗИДЕНТОВ ОЭЗ:

НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ:

НДС

0%

не подлежат
налогообложению
работы (услуги)
в портовой ОЭЗ

Налог
на прибыль

2%

на 10 лет с момента
получения прибыли,
по окончании данного
периода налог
на прибыль 10%

Налог
на имущество

0%

на 10 лет с момента
регистрации права
собственности

Земельный
налог

0%

на 5 лет
от возникновения
права собственности
на земельный участок

Транспортный
налог

0%

на 12 лет с момента
регистрации
транспортного
средства

ТАМОЖЕННЫЕ ЛЬГОТЫ:

Ввозная пошлина

0%

иностранные товары
(сырье, оборудование,
комплектующие)

НДС при импорте
товара

0%

иностранные товары
(сырье, оборудование,
комплектующие и пр.)

Вывозная
пошлина

0%

за пределы Таможенного союза
(Россия, Казахстан, Беларусь,
Армения, Киргизия)

НДС при экспорте
товара

0%

Срок таможенного
оформления

3 часа

Резидентам ОЭЗ предоставляются технические условия для подключения к инженерной инфраструктуре, которая подводится к их земельным участкам.

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 образованиями 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.

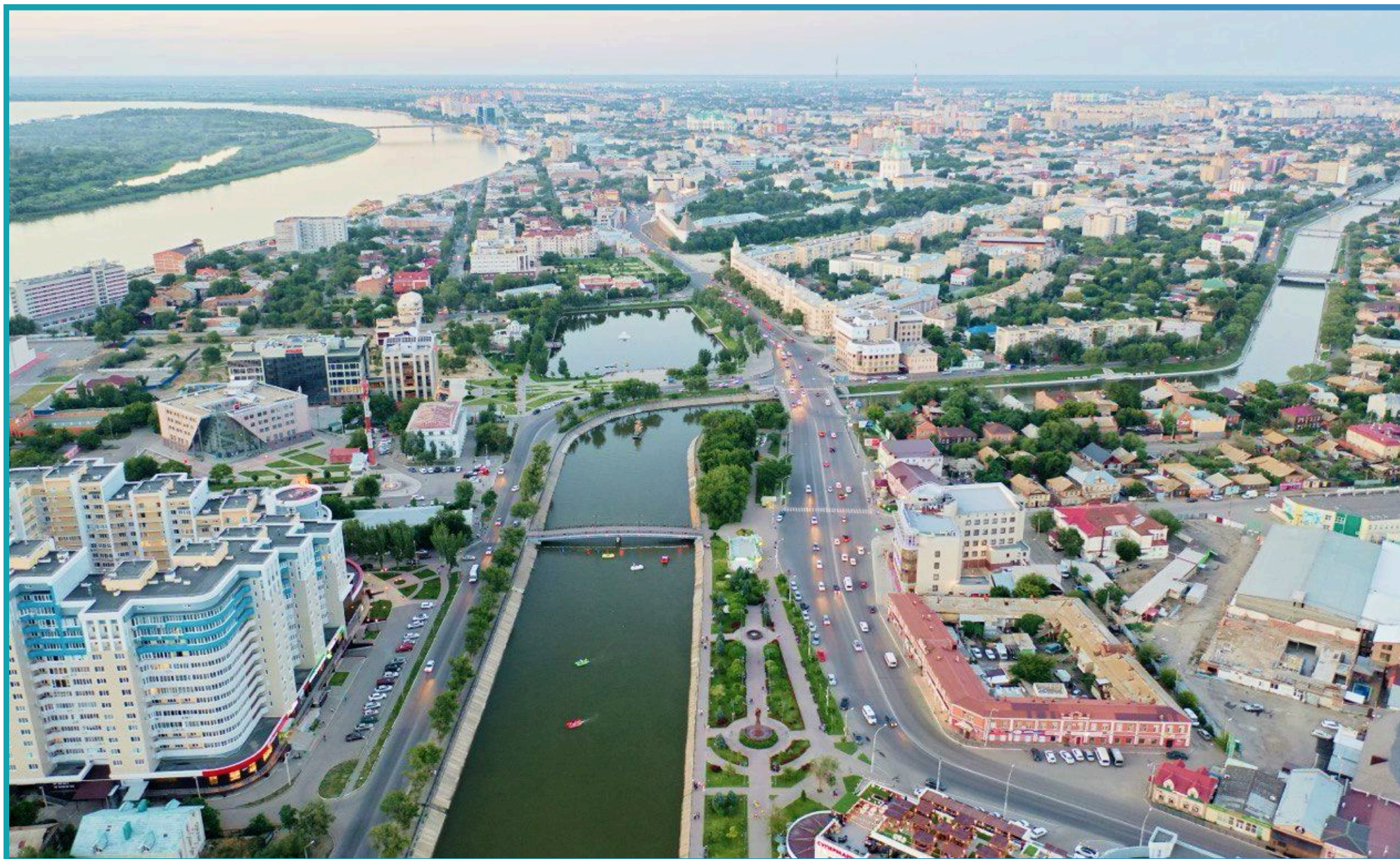
Представленная информация не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, не является формой выражения мнения Корпорации и/или ее сотрудников о том, отвечает ли конкретная ценная бумага или финансовый инструмент вашим финансовым и/или иным интересам. Определение соответствия финансового инструмента 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