

БИЗНЕС- ПЛАН

В португалии

Медицинский каннабис



РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА



Проект предполагает строительство и запуск высокотехнологичного тепличного комплекса площадью 1 гектар в Португалии для выращивания медицинского каннабиса фармацевтического качества стандарта EU-GMP/GACP.

Основная модель бизнеса:

- ♦ Выращивание медицинского каннабиса;
- ♦ Экспорт сушеного цветка в страны Европы;
- ♦ Поставки фармацевтическим дистрибьюторам;
- ♦ Долгосрочные контракты на поставку.

Основные рынки:

- ♦ Германия;
- ♦ Великобритания;
- ♦ Польша;
- ♦ Австралия.

Тепличный комплекс 5-го поколения — **1 гектар**

ПОЧЕМУ ПОРТУГАЛИЯ

Ключевые преимущества



Португалия считается одним из лучших регионов Европы для производства медицинского каннабиса благодаря:

- ♦ Мягкому климату;
- ♦ Низким затратам на производство;
- ♦ Доступу к рынкам ЕС;
- ♦ Выгодной стоимости рабочей силы;
- ♦ Развитой экспортной инфраструктуре;
- ♦ Регулированию медицинского каннабиса.

Регулятор: INFARMED

INFARMED контролирует

- ♦ Лицензирование;
- ♦ Производство;
- ♦ Хранение;
- ♦ Экспорт;
- ♦ Соответствие фармацевтическим стандартам.

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Теплица 5-го поколения:

- ♦ Площадь: 10 000 м²;
- ♦ Полностью автоматизированный климат-контроль;
- ♦ Гибридная greenhouse + indoor модель;
- ♦ LED-досветка;
- ♦ Гидропонная система;
- ♦ Системы CO₂;
- ♦ Автоматическая фертигация;
- ♦ Фармацевтический контроль качества.

Планируемая производительность:

- ♦ **5–7 тонн** премиального цветка в год;
- ♦ **4–6 циклов** выращивания ежегодно;
- ♦ Стабильное EU-GMP качество.



ПРОДУКЦИЯ

Основная продукция:

- ♦ Медицинский THC flower;
- ♦ CBD flower;
- ♦ Balanced strains;
- ♦ Сырье для экстрактов и масел

Вторая фаза:

- ♦ Масла;
- ♦ Экстракты;
- ♦ Фармацевтические препараты.



ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ

Для работы необходимы:

- ♦ Лицензия на культивацию;
- ♦ Лицензия на переработку;
- ♦ Лицензия на экспорт;
- ♦ Сертификаты GACP;
- ♦ Соответствие стандартам EU-GMP.

Этапы получения

- ♦ Подача заявки;
- ♦ Проверка объекта;
- ♦ Проверка безопасности;
- ♦ Инспекция;
- ♦ Получение разрешения на деятельность.



Срок получения: 12–24 месяца.

ИНФРАСТРУКТУРА ТЕПЛИЦЫ

КОМПЛЕКС ВКЛЮЧАЕТ

- ♦ Стекланную теплицу;
- ♦ Blackout-системы;
- ♦ HVAC;
- ♦ Осушение воздуха;
- ♦ Систему фильтрации воды;
- ♦ Сушильные комнаты;
- ♦ Trimming-зону;
- ♦ Склад хранения;
- ♦ Систему биометрического доступа;
- ♦ Видеонаблюдение 24/7;
- ♦ Охранный периметр.



CAPEX – ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО



СТАТЬЯ

- ♦ Земельный участок
- ♦ Строительство теплицы
- ♦ HVAC и климат-контроль
- ♦ LED-системы
- ♦ Сушильный и processing-комплекс
- ♦ Системы безопасности
- Лицензирование и юридические услуги
- Оборотный капитал
- Общий CAPEX

СУММА

€350,000
€4,500,000
€1,200,000
€1,000,000
€900,000
€350,000
€400,000
€1,300,000
€10,000,000

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ (ОРЕХ)



Производственные предпосылки

Статья

EUR / год

Фонд оплаты труда

€1.4M

Электроэнергия

€950K

Удобрения и выращивание

€700K

Охрана

€250K

Compliance и аудит

€220K

Логистика

€180K

Административные расходы

€300K

Общий ОРЕХ

€4.0M

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

- ♦ 6 000 кг premium flower в год;
- ♦ Средняя экспортная цена: €3.5/грамм;
- ♦ Экспорт в ЕС по долгосрочным контрактам.

ВЫРУЧКА

Выручка = Объем производства x Цена

$$6,000,000g \times €3.5 = €21M$$

EBITDA

EBITDA = Выручка - OPEX

$$€21M - €4M = €17M$$

EBITDA MARGIN

$$\text{EBITDA Margin} = \frac{\text{EBITDA}}{\text{Выручка}} \approx 81\%$$

SENSITIVITY ANALYSIS



Цена за грамм

€2.5
€3.0
€3.5
€4.0

Выручка

€15M
€18M
€21M
€24M

EBITDA

€11M
€14M
€17M
€20M

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РАУНД

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ:
€12–15M

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ

НАПРАВЛЕНИЕ	ДОЛЯ
Строительство	45%
Оборудование	25%
Лицензирование	8%
Оборотный капитал	15%
Резерв	7%



КОМАНДА

Необходимые позиции:

- ◆ CEO;
- ◆ COO;
- ◆ Head Grower;
- ◆ QA/QC Director;
- ◆ Compliance Officer;
- ◆ Security Manager;
- ◆ Finance Director;
- ◆ Экспортный менеджер.

ОСНОВНЫЕ РИСКИ

Риск

Способ снижения

Задержка лицензии

локальная юридическая команда

Падение цен

premium EU-GMP позиционирование

Рост стоимости энергии

солнечные панели и батареи

Конкуренция

долгосрочные экспортные контракты

Compliance риски

фармацевтический QA

СТРАТЕГИЯ МАСШТАБИРОВАНИЯ

Фаза 1

- ♦ 1 гектар;
- ♦ Экспорт dried flower.

Фаза 2

- ♦ Extraction facility;
- ♦ Масла и экстракты.

Фаза 3

- ♦ Расширение до 5–10 гектаров;
- ♦ Вертикальная интеграция.



EXIT STRATEGY

Потенциальные покупатели:

- ♦ Tilray
- ♦ Aurora Cannabis
- ♦ Curaleaf
- ♦ Европейские фармацевтические операторы;
- ♦ Международные cannabis distributors.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проект обладает:

- ♦ Высокой EBITDA-маржинальностью;
- ♦ Экспортным потенциалом;
- ♦ Растущим европейским спросом;
- ♦ Возможностью масштабирования;
- ♦ Привлекательностью для институциональных инвесторов.

Тепличный комплекс может стать одним из крупнейших производителей медицинского каннабиса в Европе при условии успешного лицензирования и соблюдения стандартов EU-GMP.