



КОРПОРАЦИЯ
РАЗВИТИЕ
Белгородская область

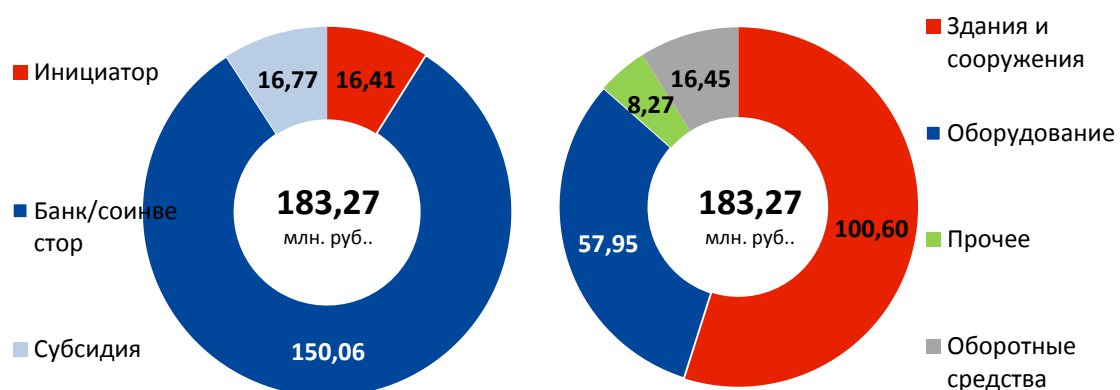


Строительство оптово-распределительного центра

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- Строительство оптово-распределительного центра, расположенного в Ивнянском районе Белгородской области.
- Мощность: хранения 1500 тн яблок и 1000 тн мяса

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИИ



ПОТРЕБНОСТЬ В ИНВЕСТИЦИЯХ

- 183,27 млн. руб. – потребность в инвестициях
- Форма инвестиций - продажа 80% в проекте
- Долгосрочный кредит на сумму 150,06 млн.руб. на 8 лет со ставкой не более 10% годовых в рублях для приобретения основных средств
- Привлечение субсидии 20% затрат на строительство (Регулируется Государственной программой развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013 - 2020 годы)

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Ежегодная выручка	52,8 млн.руб.
Общий объем инвестиций	183,27 млн.руб.
EBITDA	237,9 млн.руб.
Рентабельность EBITDA, %	54,2%
NPV	6,13 млн.руб.
IRR	11,32%
PI	1,04
Ставка дисконтирования	11,0%
Срок окупаемости (DPBP)	9,38 года
Период планирования проекта	10 лет
Срок инвестиционного периода	12 месяцев



Белгородская область, Ивнянский район

Местонахождение

Сельское хозяйство

Отрасль

Новое производство

Тип проекта

- ▶ Строительство оптово-распределительного центра – создание современного складского помещения для хранения сельскохозяйственной продукции, рассчитанного на поставку 1500 тн яблок и 1000 тн мяса, с предпродажной подготовкой с/х продукции, и развитой инфраструктурой для разгрузки и загрузки.
- ▶ Наличие цеха убоя до 5 КРС или 10 свиней и оборудования интенсивного охлаждения и шоковой заморозки позволит обеспечить качественную первичную переработку свинины и мяса КРС, что значительно повысит конкурентоспособность и доходность производимой продукции.
- ▶ Планируемый срок выхода на проектную мощность 2022 год.
- ▶ Площадка проекта в настоящее время представляет собой незастроенный земельный участок, площадью 55,9 га в 64 км от города Белгород и 26 км от п. Ивня (центр муниципального образования). Земельный участок находится в собственности Белгородской области.
- ▶ Промышленная площадка имеет всю необходимую инженерную инфраструктуру: электроснабжение, газоснабжение, подъездные автомобильные пути. Расстояние от промышленной площадки до федеральной автомобильной дороги М-2 «Крым» составляет 5,5 км.
- ▶ Предусмотрено строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, проезды, автодороги и логистические площадки, систему электро-, газо- водоснабжения (увеличение мощности сетей).
- ▶ Проектом предполагается строительство склада длительного хранения яблок общей вместимостью до 1500 тн с цехом сортировки (ООО «ЕВРОХОЛОД» г. Москва). Строительство холодильно-морозильного склада (ООО «ПРОФСТАЛЬ»). Комплектация цеха убоя до 5 КРС или 10 свиней (ООО «ДиПиПром»).
- ▶ Основные потребители услуг оптово-распределительного центра мелкотоварные сельхозпроизводители Ивнянского, Ракитянского, Прохоровского районов Белгородской области, а также Большесолдатского, Беловского, Обоянского районов Курской области.



Проектная мощность убоя в год:

913 - голов КРС

1825 – голов свиней



Адрес производственной площадки:
Белгородская область, Ивнянский район, Кочетовское сельское поселение

- Кадастровый номер земельного участка 31:01:0902004:25
- Назначение и вид разрешенного использования: Земли сельскохозяйственного назначения. (соответствует целям проекта)
- Площадь участка 559 670 кв.м.
- Имеется возможность круглогодичного проезда к площадке проекта посредством существующей автодороги с твердым покрытием
- Незастроенный участок с ровным рельефом.

06.20-08.20

Приобретение площадки проекта в долгосрочную аренду

06.20-09.20

Разработка проекта строительства ОРЦ

09.20-05.21

Приобретение оборудования проведение строительных работ

06.21-08.21

Монтаж оборудования и конструкций

07.21-08.21

Строительство инфраструктурных сооружений

08.21-09.21

Ввод объектов в эксплуатацию

Ключевые проблемы в развитии сети ОРЦ на федеральном уровне



1 Дефицит мощностей	Хранение и подработка дефицит: 60-70%	Первичная переработка дефицит: 70-80%	Распределительные мощности дефицит: 30-40%
2 Слабое структурирование рынка	Недостаток оптовых компаний, консолидирующих и обслуживающих сделки с продовольствием	Недостаток специализированных национальных логистических операторов	Отсутствие предсказуемых отношений между участниками рынка
3 Несформированная государственная политика	Отсутствие системы ценообразования, использование неформальных попыток ценового регулирования	Не сформулирован госзаказ на продовольствие, включая внутреннюю продпомощь	Использование для продовольствия тех же механизмов закупок, что и для промтоваров
	Отсутствие единой системы взаимодействия органов государственной власти по развитию сети ОРЦ		

Отсутствие ОРЦ в России – барьер для развития рынка продовольствия

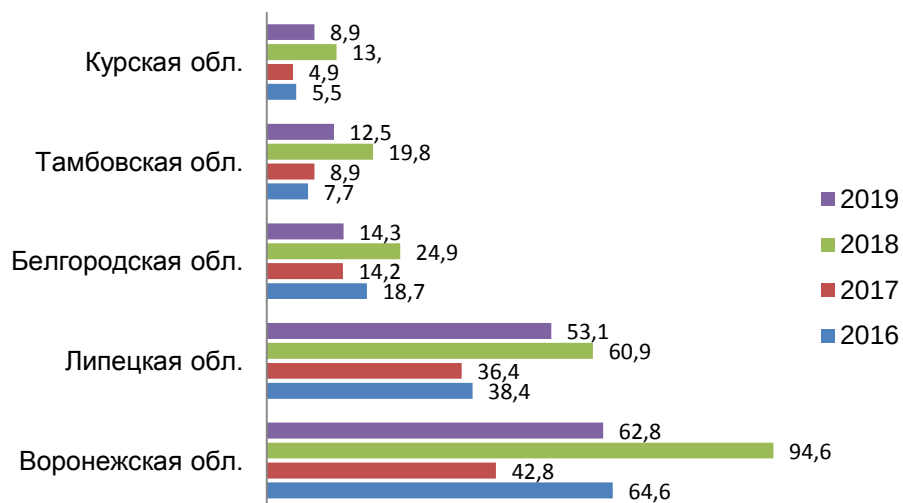
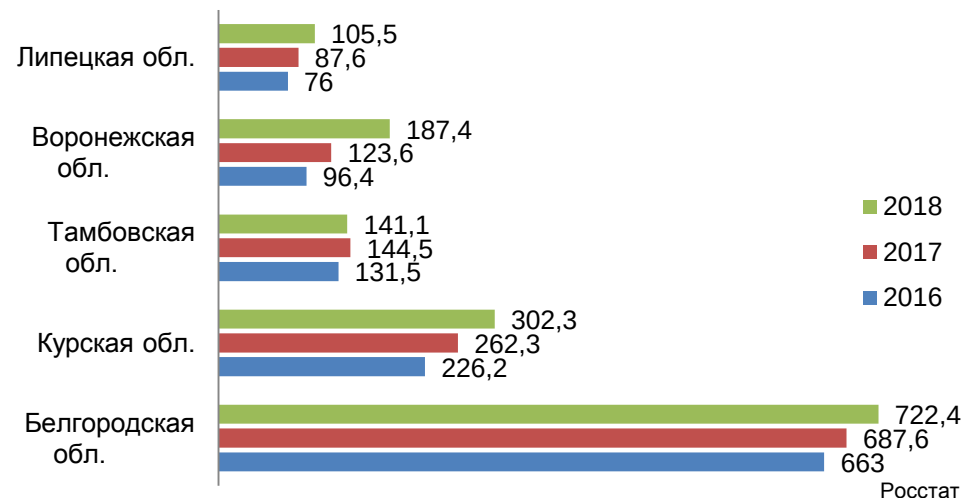


	Крупнейшие центры с оборотом более 1 млн. тонн отсутствуют. Маловероятно, что в ближайшее время появится функция консолидации экспортных партий
	Крупные центры с оборотом более 200 тыс. тонн, которые бы оптимизировали национальную продовольственную логистику и экспортно-импортные операции, отсутствуют, существует несколько проектов, претендующих на такую роль
	Средние центры с оборотом более 50 тыс. тонн, которые бы обеспечивали консолидацию товарных партий для межрегиональных поставок и распределение импортных потоков, отсутствуют, к реализации заявлено несколько проектов
	Малые специализированные центры с оборотом более 20-30 тыс. тонн, способные обеспечивать потребности производителей и региональный оборот продовольствия, почти отсутствуют, однако именно они имеют потенциал наиболее быстрого развития
	Малые узкоспециализированные центры с оборотом не более 10 тыс. тонн, которые обеспечивают потребности одного или нескольких производителей, присутствуют, однако их число в масштабах рынка недостаточно, что обуславливает высокие потери сельскохозяйственной продукции, нецивилизованные товарные отношения, слабую стандартизацию продукции и товарных партий и т.п.

Основные причины появления Оптово-распределительных центров (ОРЦ) в России:

- Снижение зависимости от импорта продовольствия.
- Высокий процент от стоимости продукции занимает логистика и хранение.
- Недостаток мощностей для качественного хранения продуктов сельхозпроизводства. По оценкам Минсельхоза дефицит емкости овощехранилищ в России составляет от 3 до 5 млн тонн.
- Волатильность цен на продукцию.
- Отсутствие стабильности цен на продукцию.
- Отсутствие эффективного межрегионального перераспределения продукции.
- Теневой оборот с/х продукции.
- Отсутствие единой информационной системы учета потоков с/х продукции.
- Развитие сельхоз кооперативов.
- Переизбыток сухих складов, которые не позволяют хранить продукты питания, требующие пониженных температур.
- Высокие цены на импортное климатическое оборудование.

Валовой сбор семенных культур, тыс. т

Производство свинины на убой в убойном весе, тыс. т
(сельскохозяйственные организации)

ТОР-10 крупнейших торговых сетей России по величине площадей действующих РЦ, 2018

№	Ритейлер	Количество действующих РЦ	Площадь действующих РЦ, тыс. кв. м	Средняя площадь РЦ, тыс. кв. м	Общая торговая площадь, тыс. кв. м	Отношение площадей РЦ в торговой площади, %
1	Магнит, ПАО	29	945	32,59	3928,00	24%
2	X5 Retail Group	36	875,9	24,33	2843,66	31%
3	ДИКСИ, ГК	9	231,3	25,7	827,23	28%
4	Спортмастер, ГК	6	212,6	35,43	844,68	25%
5	Auchan Groupe	10	211,7	21,17	809,91	26%
6	Лента, ООО	6	178,5	29,75	754,17	24%
7	Эльдорадо, ООО	4	154,1	38,53	553,56	28%
8	Компания "М.видео", ПАО	7	141	20,14	625,00	23%
9	Глория Джинс, ОАО	6	139,25	23,21	177,96	78%
10	Детский мир, ГК	3	127,9	42,63	404,00	32%

Проекты ОРЦ: заявленные и реализованные

Введенные в эксплуатацию ОРЦ:

- **Липецкая область**
Май 2020 года – на базе тепличного комплекса «Овощи Черноземья» **введен в эксплуатацию** распределительный центр площадью 10 тыс. м² (АПХ «Эко-культура»).
Общие инвестиции – 870 млн рублей. Мощности – 70 тыс. тонн овощей в год.

Заявленные проекты строительства ОРЦ:

- **Тамбовская и Орловская область (по сост. на 01.04.2019)**
Московское ЗАО «Объединенная строительно-сервисная компания» (ЗАО «ОССК») остановило реализацию инвестпроектов по строительству оптово-распределительных центров (ОРЦ) общей стоимостью 9,2 млрд руб (6,5 и 2,7 млрд руб.).
Причина – «невыгодные условия со стороны властей» и, как следствие, нерентабельность вложений. Региональные власти ищут новых инвесторов под проекты.
- **Курская область (по сост. на 01.07.2019)**
Планируется строительство распределительного центра за 1,7 млрд рублей
Общая площадь объекта составит более 20 тысяч квадратных метров.
Сроки реализации проекта — около 20 месяцев.
Завершение третий квартал 2019 года.

Проект создания федеральной сети ОРЦ «Росагромаркета» (по состоянию на 01.05.2020)

В феврале 2018 года «Росагромаркет» подписал с Внешэкономбанком и Минсельхозом РФ соглашение о строительстве **10 федеральных ОРЦ, а также 30 межрегиональных ОРЦ.**
Новосибирский проект ОРЦ станет пилотным в создании федеральной сети ОРЦ. Общая площадь складских помещений очереди составит 105 тыс. кв. м. Объем инвестиций — 8,2 млрд руб.

Перечень иницилируемых проектов в рамках Перечня Правительства РФ в 2019 гг.

Наименование	Регион	Общая стоимость проекта, млн. руб.	В т.ч. федеральный бюджет и бюджет субъекта РФ
ОРЦ «Монолит-плюс»	Красноярский край	2 400,00	618,7
ОРЦ «РусАгроМаркет-Новосибирск»	Новосибирская область	19 100,00	4 923,60
ОРЦ «РусАгроМаркет-Ростов-на-Дону»	Ростовская область	19 000,00	4 897,80
ОРЦ «Оптимум»	Челябинская область	1 300,00	335,1
ОРЦ «Агрохаб»	Хабаровский край	3 240,00	835,2
ОРЦ «Приморье»	Приморский край	5 400,00	1 392,00
ОРЦ «Агрокомплекс Есенинский»	Рязанская область	1 850,00	476,9
ОРЦ «АГРОПАРК»	Калининградская область	600	154,7
ОРЦ «Агромир Казань»	Республика Татарстан	7 100,00	1 830,20
ОРЦ «ИНТЕРНЕШНЛ ФУД МАРКЕТ» (Райз-Девелопмент)	г. Санкт-Петербург	2 300,00	592,9
ОРЦ «УфаИнвест»	Республика Башкортостан	430	110,8
ОРЦ «ЮжДаг»	Республика Дагестан	1 500,00	386,7
ОРЦ «Ярославский»	Ярославская область	2 800,00	721,8
ОРЦ «Уральский»	Свердловская область	2 000,00	515,6
Межрегиональный транспортно-логистический ОРЦ	Тамбовская область	4 000,00	1 031,10
ОРЦ «ООО Орловский ОРЦ»	Орловская область	2 500,00	644,4
	ВСЕГО	75 520,00	19 467,30

Дополнительные потенциальные проекты, претендующие на господдержку:

- ✓ ООО «Сад-Гигант-Ингушетия» (Республика Ингушетия)
- ✓ ООО «Агромир-Казань» (Республика Татарстан)
- ✓ Оптово-розничный центр «Урал» (Свердловская область)
- ✓ ООО «Медикс» и ООО «Агромир Наурский» (Чеченская Республика)
- ✓ ООО «Ярославский ОРЦ» (Ярославская область)
- ✓ ООО «РусАгроМаркет» (Ростовская область)
- ✓ ООО «Тамбовский оптово-распределительный центр» (Тамбовская область)
- ✓ ООО «БауИнвестГруп» и ООО «ИнСпектр» (Пермский край)
- ✓ АО «Амурзерно» (ТОСЭР Хабаровск, площадка «Ракитное»)
- ✓ ООО «Оптово-распределительный центр «Приморье»)

Основные показатели, тыс.руб.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Итог
Капитальные вложения (в том числе НДС)	80 151	86 671	-	-	-	-	-	-	-	-	166 822
Выручка (без НДС)	-	16 965	52 769	52 769	52 791	52 769	52 769	52 769	52 791	52 769	439 159
Сырье, материалы и операционные расходы (без НДС)	-	12 846	18 948	18 976	18 950	18 948	18 948	18 976	18 950	18 948	164 490
Фонд оплаты труда	780	3 856	6 888	6 888	6 888	6 888	6 888	6 888	6 888	6 888	59 740
Себестоимость	780	16 702	25 836	25 864	25 838	25 836	25 836	25 864	25 838	25 836	224 230
Прибыль до налогообложения	-780	263	26 932	26 904	26 954	26 932	26 932	26 904	26 954	26 932	214 929
Чистая прибыль	-1 016	-1 622	22 057	21 640	19 692	12 366	11 000	10 667	10 398	10 391	115 572
Налоги и платежи, в том числе:	236	1 885	4 876	5 264	7 262	14 566	15 933	16 237	16 556	16 542	99 357
НДС	-	-	-	-	-	6 992	8 042	8 037	8 047	8 042	39 160
Налог на прибыль	-	-	-	529	2 668	3 120	3 577	4 028	4 477	4 608	23 008
Страховые взносы	236	1 165	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	18 041
Налог на имущество	-	721	2 795	2 655	2 514	2 374	2 233	2 092	1 952	1 811	19 148



183,27 млн.руб.

потребность
в финансировании проекта

6,13 млн.руб.

чистая приведенная
стоимость (NPV)

6,5 года

простой срок
окупаемости (PBP)

237,9

млн. руб. EBITDA

11,32%

внутренняя норма
доходности (IRR)

9,38 года

дисконтированный срок
окупаемости (DPBP)

54,2%

EBITDA/выручка

1,04

PI

УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В ПРОЕКТЕ

- • • ВАРИАНТ 1: покупка 80% в проекте Строительство оптово-распределительного центра.
Выплата дивидендов в от чистой прибыли в соответствии с долей участия в проекте начиная с 7 года реализации проекта.

ВАРИАНТ 2: предоставление кредита в объеме 150,06 млн.руб. на 8 лет со ставкой не более 10% годовых в рублях, с отсрочкой выплаты суммы основного долга на 12 месяцев для приобретения основных средств.



Контактные данные

АО «Корпорация «Развитие», руководитель направления по сопровождению инвестиционных проектов Павлова Юлия Михайловна

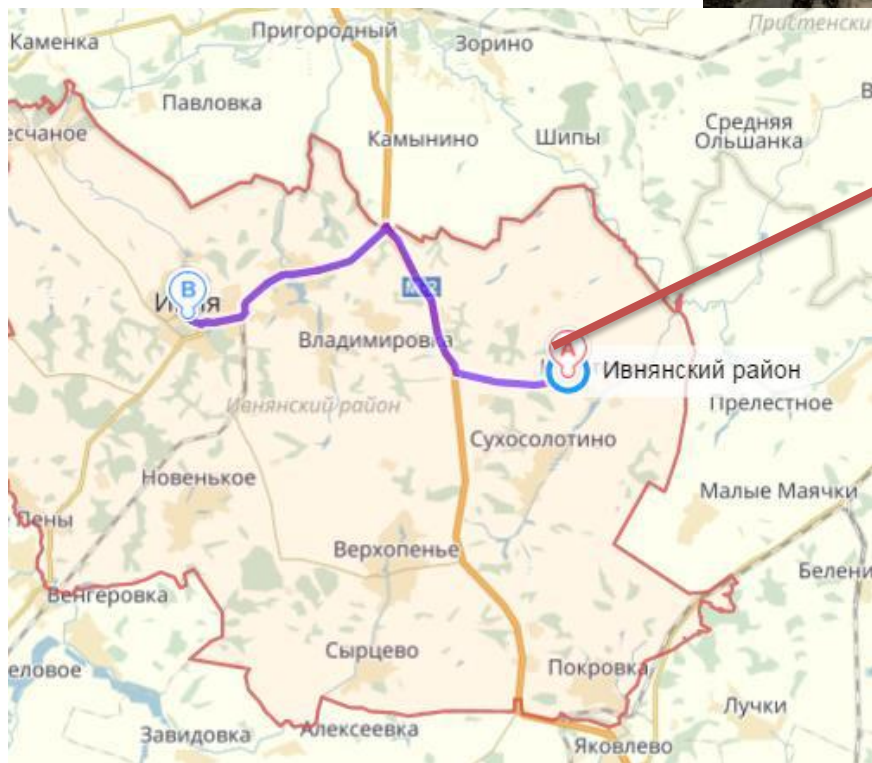
Тел.: (4722) 770084

e-mail: info@belgorodinvest.com; y.pavlova@belgorodinvest.com

Приложение

ПЛОЩАДКА ПРОЕКТА

Белгородская область,
Ивнянский район,
Кочетовское сельское поселение



ИНФРАСТРУКТУРА

Электроснабжение

- источник 1 – ПС-35/10кВ «Кочетовка»
- подведено электроснабжение по временной схеме мощностью 630 кВт, ТУ №5-199/20284964 от 19.12.2013 г.

Газоснабжение

- источник – ГРС с. Малые Маячки (Р 0,6 МПа), подземный газопровод
- свободная пиковая нагрузка 2 – 6,7 тыс. м3/час
- подведен газопровод с максимальным часовым расходом 6,6 тыс. м3/час, ТУ №7566 от 29.11.2013 г

Транспортные коммуникации

- автомобильные – вблизи участка проходит автодорога с асфальтовым покрытием

Водоснабжение

- возможно с помощью бурения скважин
- для удовлетворения потребности 125 м3/час необходимо бурение 6 водозаборных скважин по 25 м3/час (5 рабочих и 1 резервная).4