



Колхоз имени Тельмана Сталинской области. Уборка урожая. Июль 1947 г.

OLYMPIA
CAPITAL

theros 

Обзор инвестиционного проекта: «Терос»

Создание масштабной сельскохозяйственной платформы: 150,000+ га земли

1 Общий подход:

Создать крупномасштабный растениеводческий бизнес в регионе России с большим количеством некультивируемой земли, благоприятными погодными условиями и в крайней близости от огромного экспортного рынка - Китая

2 Возможности:

В советское время Забайкальский край (Восточная Сибирь) насчитывал более 1.5 млн. га обрабатываемых земель, но менее 1/5 из них сейчас в севообороте. Местные власти стремятся отдать их в руки инвесторов, но процесс идентификации и выделения земель имеет свои сложности

3 Наш уникальный подход:

Мы построили отношения с местными властями и договорились финансировать работу (кадастровые инженеры, юридические и пр. расходы), необходимую для надлежащего оформления прав муниципалитетов на невостребованные земли, в обмен на долгосрочную аренду

4 Структура бизнеса:

В настоящее время мы собираем земельный банк высокого качества в рамках долгосрочной аренды. По российскому законодательству, после 3 лет аренды арендатор имеет право выкупа земель за 15% от их кадастровой (около рыночной) стоимости. В нашем распоряжении будет 150,000+ га земли с последующей возможностью ее выкупа

5 Итоговый продукт:

Мы намерены выращивать 3 культуры: рапс, ячмень и подсолнечник. Наши земли расположены на расстоянии 50-200 км от китайской границы, что мотивирует китайских импортеров заключать контракты на покупку нашей продукции

6 Долгосрочная стратегия:

Успешный с/х бизнес будет строиться на 3 принципах: масштаб (150,000+ га), высокая урожайность (передовые технологии + использование нашего накопленного опыта) и ликвидность продукта (с/х культуры, пользующиеся большим спросом в Китае ввиду своей экологичности)

7 Финансирование:

Суммарный объем инвестиций в проект на протяжении 4 лет составит порядка \$110 млн. Но, принимая во внимание поэтапное введение проекта, стартового капитала в размере около \$30 млн. будет достаточно для доведения проекта до стадии само финансирования

8 Возможности выхода из бизнеса:

В перспективе, если мы увеличим земельный банк свыше 200,000 га, этот бизнес сможет выйти на IPO. Учитывая высокий уровень консолидации в российском сельском хозяйстве, он может быть привлекательной целью для крупных российских или иностранных стратегических игроков, которые стремятся к расширению и поиску новых рынков

«Терос»: описание проекта

Создание экономически эффективного сельскохозяйственного бизнеса ориентированного на экспорт в Китай

1 Крупный земельный банк:

В рамках нашего Проекта в Забайкальском крае за 3 года будет построен крупный растениеводческий бизнес с суммарным земельным банком в размере 150,000 га. Построение такого крупного бизнеса пройдет в 3 этапа

2 Поэтапное развитие Проекта:

Каждый из 3 запланированных этапов вводит в севооборот по 50,000 га земель. Такой объем представляется оптимальным для построения крупного с/х холдинга – вводить больше земли на каждом из этапов на порядок сложнее с операционной точки зрения

3 Правильный севооборот:

В Проекте будет использоваться трехпольный севооборот – наиболее оптимальный вариант для сохранения плодородности земель. На каждом из 3 этапов развития Проекта на некультивируемой земле будет засеиваться рапс для максимизации текущего денежного потока

4 Урожай на экспорт:

Сбалансированный трехпольный севооборот позволит в 3 полном году собрать на продажу свыше 130,000 тонн рапса, свыше 130,000 тонн ячменя и почти 100,000 тонн подсолнечника высокого качества. Экологически чистая выращиваемая продукция без использования ГМО будет иметь огромный потенциал экспорта в Китай

5 Хранение:

На каждой стадии Проекта будет построен элеватор объемом хранения 100,000 тонн. Дополнительно будут построены производственные ХАБы (по 3 на каждом из этапов) для возможности промежуточного складирования

6 Капитал :

Из-за масштабы проекта, он будет профинансирован поэтапно. Нам необходимо привлечь около \$30 млн. в первый полный год работы для инвестиций в посевную компанию первого года и доведения проекта до стадии само-финансирования.

7 Долгосрочные показатели Проекта :

В третьем году работы Проект выйдет на нормализованные объемы по продажам и расходам. Выручка будет составлять около \$100 млн.

8 Прибыльность Проекта :

Итоговая внутренняя норма доходности (IRR) на изначально вложенные средства составит более 50%, с учетом терминальной стоимости бизнеса в 2023 году по мультипликатору к EBITDA на уровне 6.0

Сельскохозяйственные проекты: макроэкономика

Россия - последняя крупная держава с недоиспользуемыми земельными ресурсами в значимых объемах

1 Доступность земель:

Цены на землю в России по-прежнему в разы ниже цен в странах Западной Европы, Восточной Европы, Аргентине. Это обусловлено огромным запасом некультивируемых земель и низкой урожайностью

2 Крупные инвестиции:

За последние 10 лет в секторе наблюдается массовый приток капитала как от отечественных, так и от иностранных инвесторов (например, NCH Capital). В результате в Черноземье и на юге России практически не осталось некультивируемой земли

3 Рост урожайности:

В результате постоянных инвестиций и растущей экспертизы на местах урожайность стабильно растет. По мере того как западные агротехнологии и научные достижения будут распространяться на российский рынок, этот тренд будет набирать темп и масштабы

4 Семеноводческий бизнес:

Современный тренд западных компаний, ориентированных на выращивание семян специально для российского рынка, приведет к: (а) растущей и стабильной урожайности и (б) более эффективному использованию земельных ресурсов за счет использования культур, ранее не выращиваемых в различных регионах. Возрождение местной селекции семян еще больше подстегнет рост урожайности

5 Рост цен на землю:

Инвестиции в с/х сектор, стимулирующие повышение урожайности и улучшение инфраструктуры, приведут к тому, что цены на землю в России будут соответствовать ценам по крайней мере в Восточной Европе (в 7-10 раз выше)

6 Стратегия в сельском хозяйстве:

Стратегия заключается в освоении растущего в цене актива. Ключевым моментом является наличие опытных партнеров, способных обеспечивать операционную эффективность и значимый рост проекта. У нас есть такая команда и мы строим крупную и диверсифицированную с/х платформу (150,000+ га)

7 Поддержка властей:

Власти оказывают значительную поддержку сектору, включая нулевую ставку налога на прибыль, субсидии на процентные ставки, лизинг и капитальные вложения в некоторых сегментах и т. д. Гибкое государственное регулирование сектора настроено на разностороннюю помощь бизнесу

8 Структура финансирования:

С развитием сектора в целом мы видим все больше возможностей для структурирования соглашений о форвардном выкупе наших целевых культур (Китай), а также более широкий доступ к местному финансированию, особенно что касается государственных банков, которые ориентированы на стимулирование роста в сельском хозяйстве

Факторы инвестиционной привлекательности

Полная степень готовности бизнеса к реализации

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ КОМАНДА

- ▶ «Олимпия Капитал» имеет богатый опыт работы в сельскохозяйственной отрасли, так как на протяжении 2011-2017 гг. мы принимали непосредственное участие в построении, управлении и развитии холдинга «ВолгоДонСельхозИнвест».
 - За этот срок, мы трансформировали локальную, убыточную Волгоградскую компанию в одного из крупнейших холдингов в России с земельным банком в 450,000 га., со стабильно растущими показателями по урожайности и прибыльности.
 - Мы спроектировали 10,000 га орошения в Волгоградской и Самарской областях, построили и ввели в эксплуатацию 6,000 га, и организовали участки гибридизации подсолнечника с компанией Агроплазма и кукурузы с компанией Пионер.
- ▶ Команда укомплектована всеми уровнями специалистов, как управленцами высшего звена, так и полевыми сотрудниками.
- ▶ Ключевой менеджмент команды имеет более чем 20 летний опыт в сельском хозяйстве, а именно в управлении и создании крупномасштабных кластеров единых агроактивов.
 - Примером тому является создание с нуля компании Синтал в Украине (с нуля и до 150,000+ га).
 - Реструктуризация путем изменения методик управления в компании ВДСИ, начиная со 100,000 га и превращения её в мегахолдинг (более 450,000 га), путём приобретений через создание общей структуры управления и контроля.
- ▶ За 2017-2018 гг. команда создала с нуля вертикально интегрированную компанию «Спорос» по селекции, выращиванию и производству элитных семян сои в Хабаровском крае.

ОГРОМНЫЙ И СЛАБО ОСВОЕННЫЙ РОССИЕЙ РЫНОК СБЫТА

- ▶ Китай является важнейшим торговым партнером России – в 2017 г. торговый оборот с Китаем составил \$84 млрд., (на 21% выше 2016 г.). Российский экспорт в Китай составит \$41.2 млрд. (+27,7%) – из них на продовольствие и сельское хозяйство пришлось \$1.8 млрд.
- ▶ Если говорить о конкретных культурах, то Китай импортирует, например, рапс и ячмень в гигантских масштабах, значительно превышающих те, что Россия на данный момент экспортирует в Китай (см. слайд № 9).
- ▶ При этом, российские продукты пользуются в КНР огромной популярностью – регионы-экспортеры (в том числе Забайкалье) считаются экологически чистыми, а продукция – органической (в том числе за счет запрета на использование ГМО).
- ▶ Важным конкурентным преимуществом российских продуктов на китайском рынке является экономия на логистике.
- ▶ Ввиду растущей геополитической напряженности (в частности, ограничения ввоза американской сои в Китай), торговые отношения с Россией становятся важны для диверсификации китайского импорта и создания условий для продуктовой безопасности Китая.
- ▶ Таким образом, Россия для Китая становится важным торговым партнером в области сельского хозяйства, при этом Китай способен поглотить гораздо большие объемы поставок растениеводческой продукции, чем есть на данный момент.

Факторы инвестиционной привлекательности (продолжение)

Полная степень готовности бизнеса к реализации

РЫНОК СБЫТА НАХОДИТСЯ В НЕПОСРЕДСТВЕННОЙ БЛИЗОСТИ ОТ НАШИХ ЗЕМЕЛЬ

- ▶ Важную роль в популярности российских продуктов играет территориальная приближенность России к Китаю, что делает наши продукты дешевле прочих иностранных аналогов.
- ▶ Максимальное логистическое плечо доставки сельскохозяйственной продукции до границы с Китаем составляет менее 400 км., а в среднем эта цифра даже меньше 200 км. Такое расположение земель позволяет значительно экономить на транспортных расходах, делая нашу продукцию максимально конкурентоспособной.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПЕРЕДОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

- ▶ В Забайкальском крае, будут применены технологии, ранее успешно отработанные в условиях засушливой Волгоградской области и Херсонской области в Украине.
 - В основу этих технологий заложено бережное отношение к материальным ресурсам и максимально быстрое выполнение всех видов работ в оптимальные агротехнические сроки. Это позволяет максимально уменьшить себестоимость и наилучшим образом использовать доступность почвенных запасов влаги в метровом слое.
- ▶ Выполнить эти задачи позволят мощные тракторы с орудиями максимальной возможной ширины захвата, так как большие поля Забайкальского края оптимальны для такой техники и, соответственно, минимизации удельных расходов на 1 гектар.

КРУПНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ЕГО ВЫКУПА

- ▶ Проект предполагает создание крупного земельного кластера. Не менее 150,000 га земли будет введено в обращение, что чрезвычайно важно с учетом того, что текущий уровень обрабатываемых земель в регионе – около 200,000 га.
- ▶ Земельный банк будет первоначально взят в аренду, однако по прошествии трех лет может быть выкуплен за 15% от кадастровой стоимости

РАЗВИТИЕ РАСТЕНИЕВОДСТВА КРАЯ

- ▶ Сельское хозяйство является одним из приоритетных направлений стратегического развития Забайкальского края.
- ▶ Для развития агропромышленного комплекса на территории края реализуется долгосрочная целевая программа «Поддержка и развитие агропромышленного комплекса Забайкальского края», направленная на создание эффективного и конкурентного агропромышленного производства, увеличение объемов производства и реализации с/х продукции, повышение качества жизни сельского населения.
- ▶ «Терос» полностью соответствует приоритетным направлениям стратегического развития сельского хозяйства Забайкальского края, так как позволит ввести в оборот крупный земельный банк (150,000+ га), обеспечит качественными рабочими местами специалистов соответствующих районов и принесет с собой новейшие технологии в выращивании таких культур, как рапс, ячмень и подсолнечник.

Географическое расположение земель «Терос» относительно Китая

Расположение земель и близость к ключевому направлению сбыта



Расположение земель «Терос» относительно железной дороги

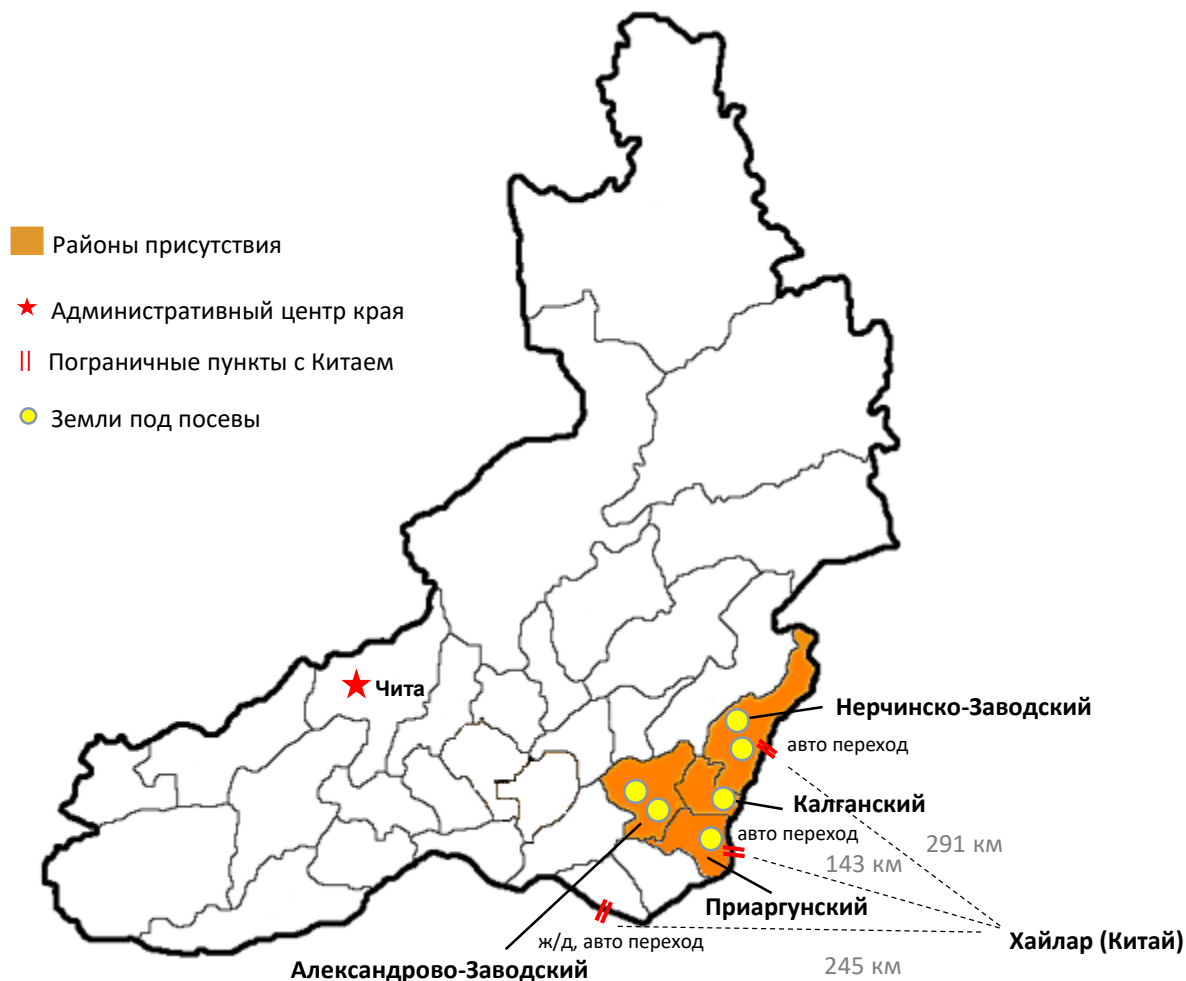
Непосредственная близость земель к железной дороге облегчает задачу строительства легко доступных элеваторов

ЗАБАЙКАЛЬСКАЯ ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА



Географическое расположение земель «Терос» в Забайкальском крае

Все земли расположены вблизи пограничных переходов в Китай



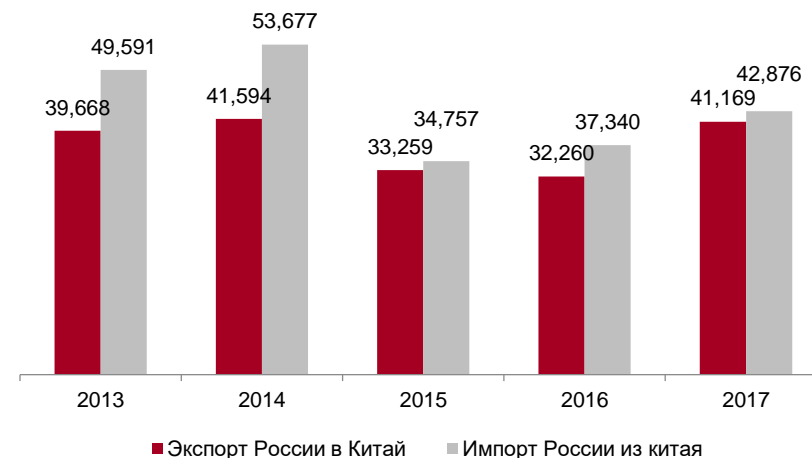
- ▶ Земельный банк проекта будет постепенно расти и составит не менее 150,000 га, собранный из участков различной величины.
- ▶ Земли проекта будут располагаться в 4 районах Забайкальского края – Приаргунском, Александрово-Заводском, Нерчинско-Заводском и Калганском.
- ▶ Вся производимая продукция будет предназначаться для экспортных поставок в Китай.
- ▶ Удаленность земель от пограничных переходов с Китаем во всех потенциальных районах расположения земель составит от 5 до 183 км. Наиболее удаленными будут земли Александрово-Заводского района.
- ▶ Расстояние от пограничных переходов до г. Хайлар (Китай) составит от 150 до 300 км.
- ▶ Таким образом, максимальное плечо доставки сельскохозяйственной продукции в Китай составит менее 500 км.
- ▶ Приграничное расположение земель позволит значительно сократить транспортное плечо доставки сельскохозяйственных товаров в Китай и станет огромным логистическим преимуществом нашей продукции перед аналогами из других стран.

Рынок сбыта

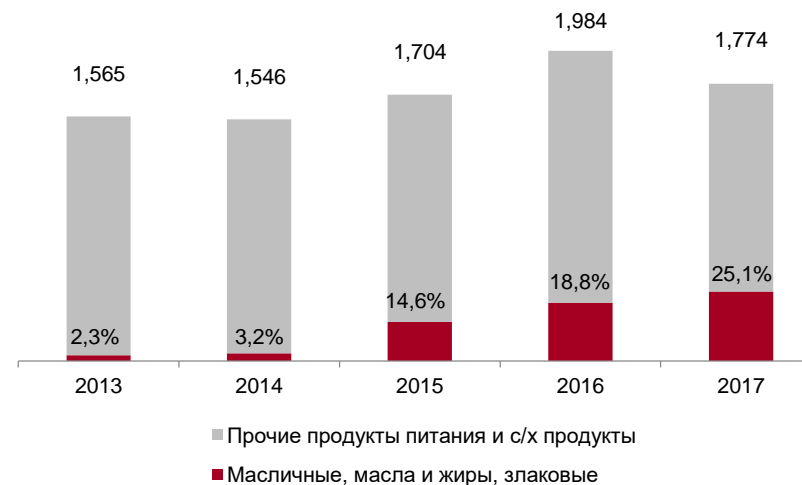
Текущая картина и перспективы роста

- ▶ Китай является важнейшим торговым партнером России, на которого приходится 11.5% всего экспорта.
- ▶ За последние годы сильно сократился дефицит торгового баланса с Китаем, в первую очередь за счет растущего экспорта в Китай.
 - Растут поставки продовольствия в Китай.
 - Сельскохозяйственная продукция в 2017 году составляла уже 25% от всех поставок продовольствия.
- ▶ Рост доли с/х продукции объясняется тем, что продукция российских фермеров считается в Китае экологически чистой и недорогой.
- ▶ Развитие сельского хозяйства в Китае в последнее время сильно ориентировано на экологическую составляющую.
 - Перед Минсельхозом Китая поставлены долгосрочные цели на «зеленое» развитие отрасли. В прошлом году правительством Китая был принят первый в своем роде документ, касающийся экологической структурной реформы сельского хозяйства страны.
- ▶ Развитие органического сельского хозяйства в России соответствует китайской концепции инновационного и «зеленого» развития отрасли.
 - Безопасность продуктов, поставляемых в Китай, играет важнейшую роль в развитии страны.
- ▶ В последние годы Россия и Китай добились заметных успехов в торговом сотрудничестве. В значительной мере это обусловлено высокой степенью взаимной дополняемости экономик двух стран в целом и их агропромышленных комплексов в частности.
- ▶ Китай является крупнейшим в мире импортёром продовольствия.
 - Россия располагает возможностями для масштабных экспортных поставок качественных и экологически чистых продуктов питания, подкрепленных гос. стандартами и системами надзора, обеспечивающими высокое качество на всех стадиях производства.

Торговый баланс с Китаем, \$ млн.



Экспорт из России в Китай – продукты и с/х товары, \$ млн.

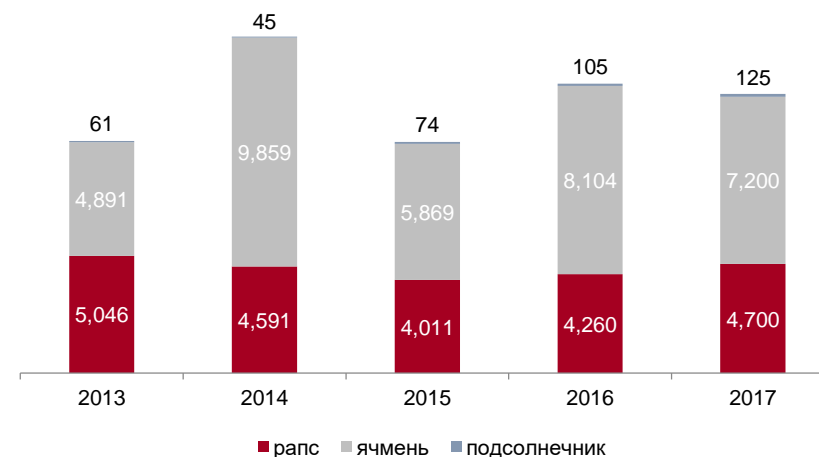


Рынок сбыта (продолжение)

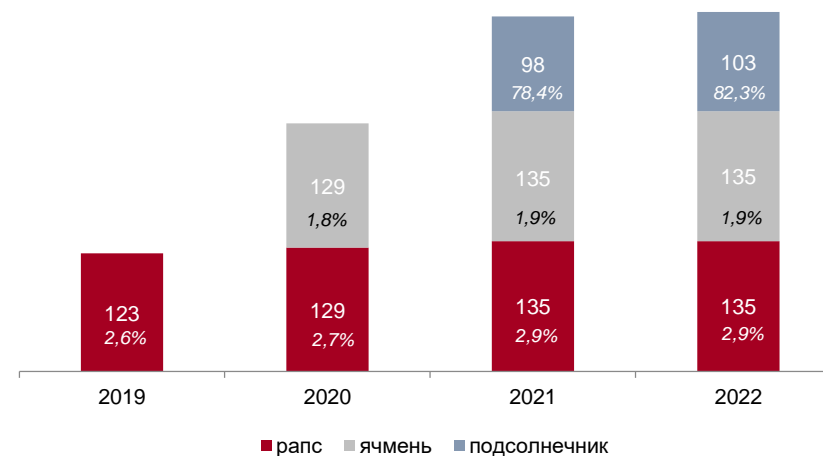
Текущая картина и перспективы роста

- ▶ В Китае ежегодно растёт спрос на продукты питания.
 - По оценкам Министерства сельского хозяйства Китая, к 2025 г. до 7% потребностей страны в важнейших видах сельскохозяйственной продукции будут покрываться за счет импорта.
- ▶ В 2017 г. Китай импортировал продуктов питания более чем на \$100 млрд.
- ▶ У России есть неоспоримые преимущества перед другими странами-экспортерами – близость к государственной границе с Китаем и, как следствие, привлекательные цены, а также высокие качественные характеристики российской продукции.
- ▶ Зерновые, которые на данный момент поставляются из России в Китай, рассматриваются как экологически чистые и качественные продукты.
 - Они неоднократно проходили проверки в китайских лабораториях.
 - При их производстве не применяются в повышенных концентрациях минеральные удобрения, не используются запрещенные средства защиты растений и ГМО.
- ▶ С учетом импорт-ориентированности китайского сельского хозяйства, важную роль в экономике Китая играет мировая геополитическая ситуация.
- ▶ В апреле этого года Китай запланировал введение импортной 25%-й пошлины на ввоз сои из США.
 - Данная санкция, наряду с введением импортных пошлин на другие товары, стала ответной мерой на действия США – введение импортных пошлин на сталь и алюминий, а также запланированные заградительные меры относительно технологичной продукции.
- ▶ Это ставит под удар экспортные поставки с/х продукции из США в Китай (\$25 млрд. в 2016 г., в том числе \$14 млрд. пришлось на сою).
- ▶ Россия в такой ситуации получает уникальную возможность многократно увеличить поставки сельскохозяйственной продукции в Китай, особенно с учетом «экологически чистого» реноме отечественных продуктов.

Китайский импорт, тыс. тн.



Поставки Тероса в Китай, тыс. тн. и % от общего импорта в Китай в 2017 г.



Предпосылки проекта

Поэтапные инвестиции и развитие проекта

Предпосылки	год 1	год 2	год 3	год 4	год 5
Земельный банк, га	-	20 000	70 000	150 000	150 000
Рапс	0%	33%	33%	33%	33%
Ячмень	0%	33%	33%	33%	33%
Подсолнечник	0%	33%	33%	33%	33%
Урожайность, т / га					
Рапс	-	2,2	2,3	2,4	2,4
Ячмень	-	2,5	2,6	2,8	2,8
Подсолнечник	-	2,0	2,1	2,2	2,2
Продажные цены, руб / т (с НДС)					
Рапс	25 000	26 176	27 223	28 230	29 190
Ячмень	11 000	11 517	11 978	12 421	12 844
Подсолнечник	17 000	17 800	18 512	19 197	19 849
Капитальные затраты, млн. руб.	3 248	977	2 396	3 216	-
Техника	248	431	1 321	1 715	-
Элеватор и производственные ХАБы	3 000	546	1 075	1 501	-

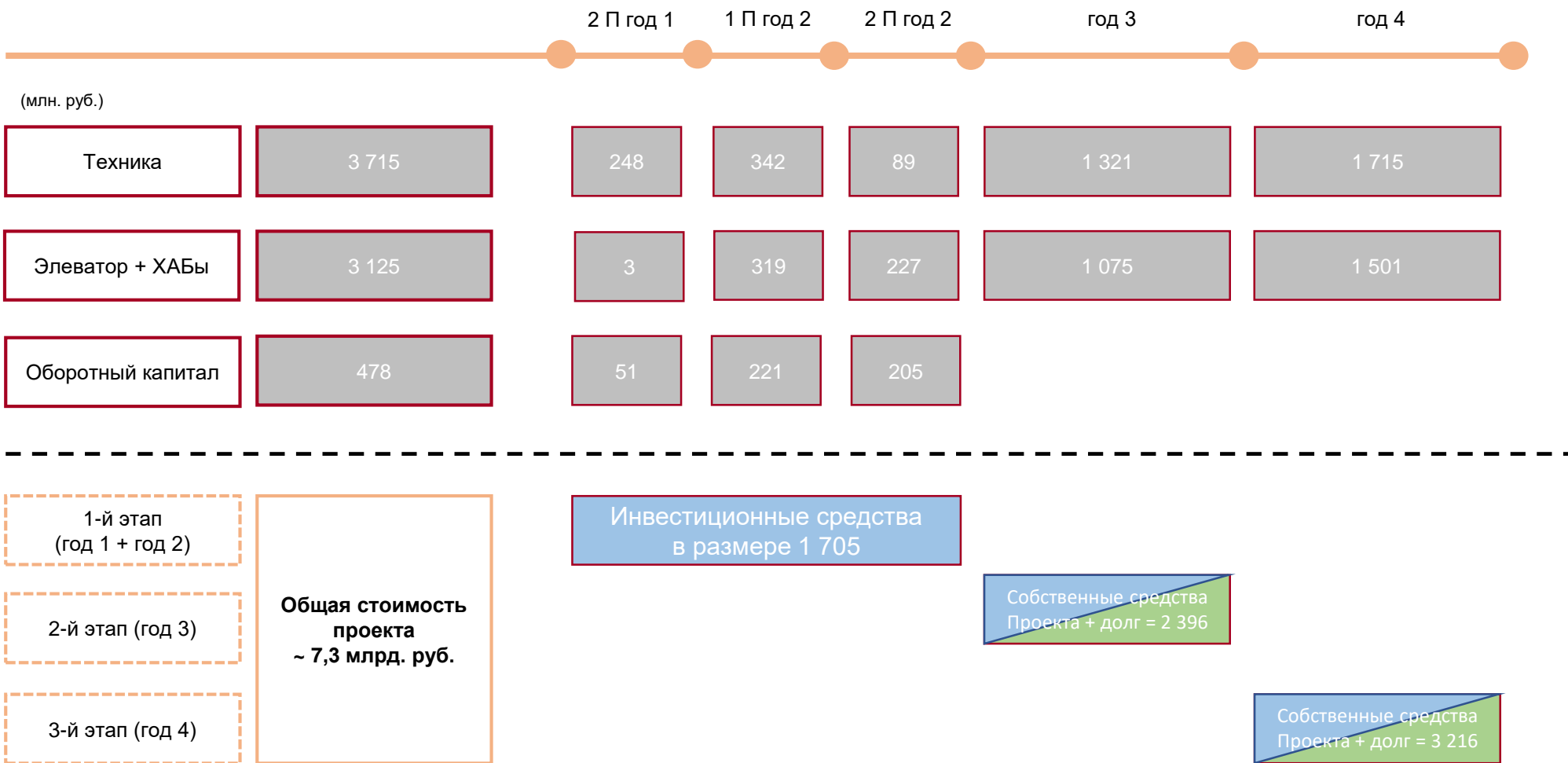
► Проект первоначально делится на 3 стадии:

- На первом этапе будут посеяны рапс, ячмень и подсолнечник на 20,000 га арендуемой земли (для создания оптимального трехпольного севооборота) и строительство первого элеватора, рассчитанного на 50,000 тонн хранения.
- На втором этапе добавляется следующий земельный кластер также в размере 50,000 га. Также будет построен второй элеватор, увеличивающая объем хранения еще на 100,000 тонн.
- На третьем этапе развития проекта предполагается ввести в севооборот дополнительные 80,000 га. Также запланировано расширение элеваторных мощностей, добавляющих еще 150,000 тонн хранения.

► Арендуемые земли могут быть выкуплены через три года пользования за 15% от кадастровой стоимости

► Базовая урожайность рапса закладывается на уровне 2.2 т / га в бункерном весе для первого года внедрения культуры, ячменя – 2,5 т / га при их постепенном повышении на 5% в год. Для подсолнечника используется стартовая урожайность в 2.0 т / га в бункерном весе в первый год с ростом на 5% ежегодно.

Расходы проекта



Контакты

Телефон: +7 (495) 966 1366

Электронная почта: dt@olympcap.ru

Олимпия Капитал
Представительство в России

БЦ «Бронная Плаза»,
32/1 ул. Садовая-Кудринская
Москва, Россия 123001