

Проект «Элеваторный комплекс»



Строительство элеватора силосного типа на 50 000 тонн -первая очередь элеваторного комплекса общей емкостью 100 000 тонн для хранения зерновых и масличных культур и предприятий переработки.

Проект отвечает задачам государственной «Стратегии социально-экономического развития Сибири до 2020 года», утвержденной Распоряжением Правительства РФ № 1120-р от 05.07.2010 г.

Потребность в финансировании

Общая сумма привлекаемых средств – 200 млн. руб.

Срок кредитования – 10 лет.

Ставка вознаграждения – 15% годовых.

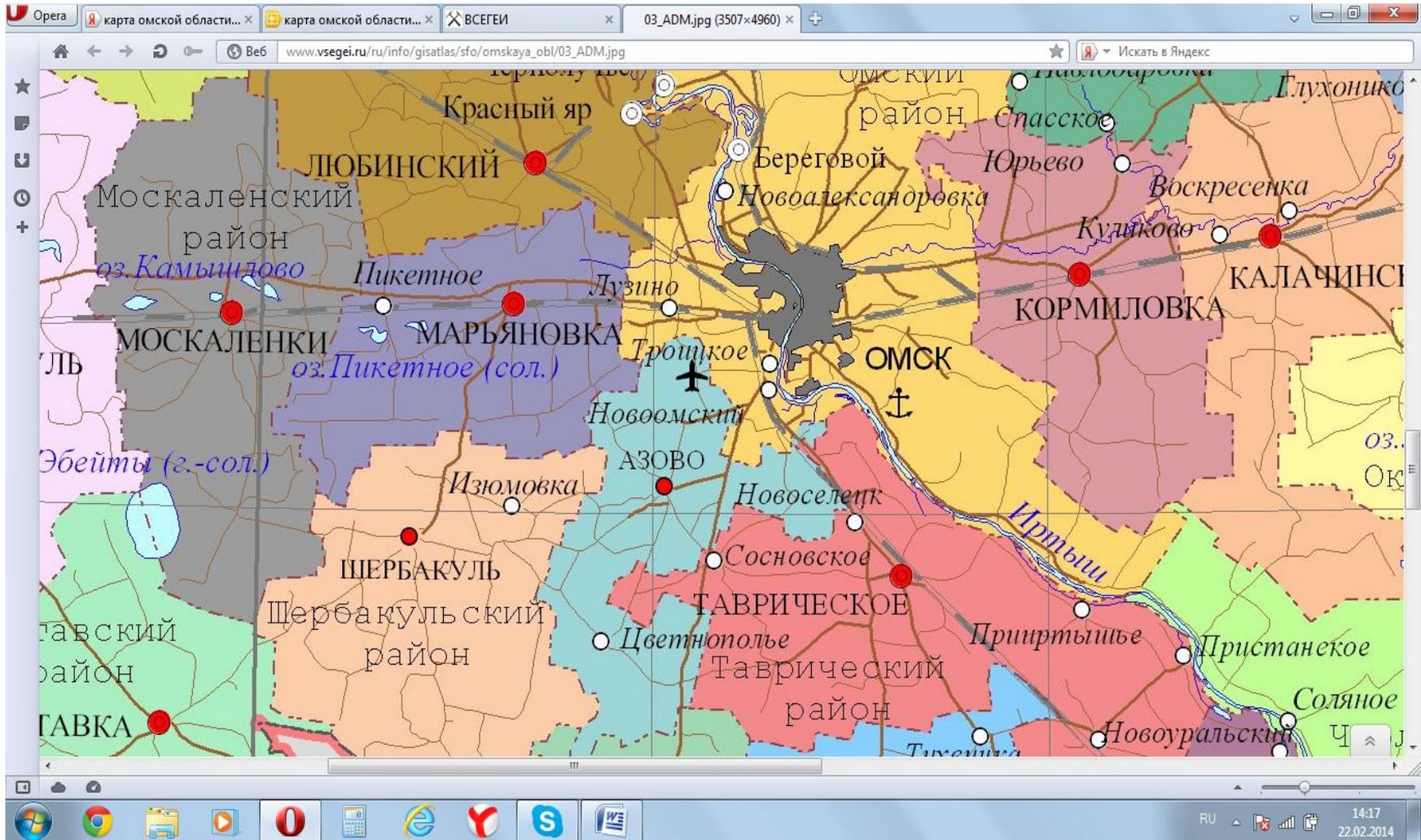
Принятая в расчетах бизнес-плана ставка дисконтирования – 15%.

Обеспечение по кредитованию – все получаемое в проекте недвижимое имущество (ж/д тупик, оборудование элеватора, здания, сооружения и т.д.), в том числе проект и технология.

Расположение элеватора

Элеватор будет расположен на стыке 3-х районов: Омского, Таврического и Азовского, а также вблизи Марьяновского, Полтавского и Щербакульского района. Общая площадь обрабатываемых земель в данных районах свыше 400 000 гектаров со средней урожайностью более 16 центнеров с гектара. Таким образом, потребный объем хранения составляет более 640 000 тонн зерна.

Карта местности



Расположение земельного участка



Основные преимущества

- Земельный участок для элеватора расположен на автомобильной трассе Омск- Русская Поляна, на расстоянии 15 км от Омска
- Земельный участок площадью 15 гектаров с возможностью расширения (общая площадь земельного массива 1022 Га)
- Наличие железнодорожной станции, что позволяет построить собственный железнодорожный тупик
- Наличие электроэнергии – до 2,5 МВт
- Новое высокотехнологичное автоматизированное оборудование импортного производства
- Крупные зернопроизводящие районы Омской области
- Рядом расположены три крупных населенных пункта, что гарантирует наличие рабочей силы.
- Возможность одновременного приема трех различных культур
- Возможность одновременной отгрузки двух различных культур

Этапы строительства элеватора



Этапы строительства элеватора:

- Проектирование элеватора и железнодорожного тупика
- Строительство железнодорожного тупика
- Земляные и бетонные работы на устройстве фундаментов элеватора
- Закуп оборудования элеватора
- Установка элеваторных емкостей, оборудования по приемке, подработке и сушке зерна
- Строительство административно-бытовых корпусов и вспомогательных служб
- Пуско-наладочные работы
- Ввод в эксплуатацию

Начало работ – январь 2017 года. Ввод в эксплуатацию – сентябрь 2017 года

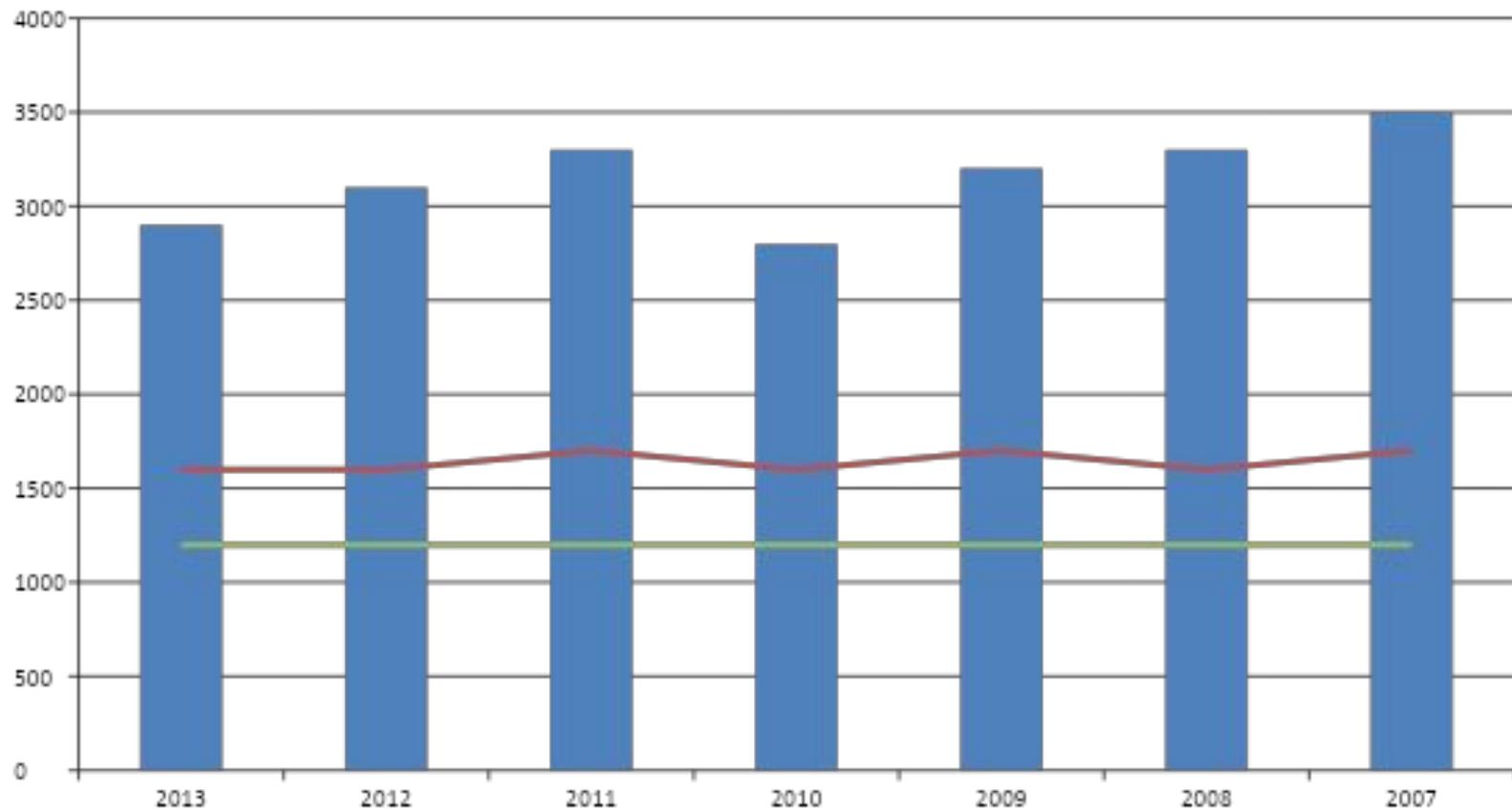


Положение дел в отрасли

В 2015 году было произведено более 3,6 миллионов тонн зерновых культур, посевные площади увеличились на 60 тыс.га. В то же время единовременный объем хранения существующих элеваторов составляет 1,2 млн. тонн. При этом, порядка 25% ёмкости элеваторов заняты зерном Государственного интервенционного фонда.

80% существующих элеваторов были введены в эксплуатацию в 70-е годы и имеют корпуса из железобетона, которые уже отслужили свой срок и не могут выполнять свои функции.

График производства зерна в Омской области:
общий объем производства зерновых культур;
объем внутреннего потребления;
объем хранения всех элеваторов.



Оборудование элеватора

1. Инжиниринговое сопровождение осуществляет компания ЗАО «База снабжения Агромаш», на рынке уже более 10 лет либо аналоги.
2. Силоса для хранения зерна производства компании Simaga (Испания) ёмкостью 2 500 и 5 000 тонн или аналоги.
3. 3 точки приема зерновых культур, каждая работает автономно.
4. 8 промежуточных силосов для сортировки зерна, каждый емкостью по 550 тонн.
5. Зерноочистительное оборудование БИС-100 (Россия) или импортный аналог той же мощности.
6. Зерносушилки VESTA, производительность – до 100 тонн в час, работают на газе и жидком топливе либо аналоги.
7. Отгрузка на вагоны – мощностью 160 тонн в час (вагон загружается за 20 минут)

Предполагаемые этапы развития

1. 2017 год – ввод в эксплуатацию элеватора мощностью 10 000 тонн единовременного хранения зерна.
2. 2018 год - ввод в эксплуатацию мельницы производительностью 140 тонн в сутки.
3. 2018 год – ввод в эксплуатацию комбикормового цеха мощностью 80 тонн в сутки.
4. 2019 год – ввод в эксплуатацию крупяного цеха мощностью переработки 40 тонн в сутки.
5. 2017 - 2019 год – увеличение мощности хранения до 50 000 тонн. Выход на проектную мощность.

Итоги развития



Вариант инвестирования

- Потенциальный инвестор участвует в проекте собственными средствами в размере от 10% до 35% от общей стоимости проекта. Оставшаяся часть формируется путем привлечения проектного финансирования в банке, с использованием лизинговых схем и схем торгового финансирования.

Расходование денежных средств

1. Проектирование объекта – элеваторный комплекс и ж/д тупик - (февраль 2017 – май 2017 года) – 12 млн. рублей.
2. Строительство ж/д тупика (март – май 2017 г.) – 25 млн. рублей.
3. Земляные и бетонные работы на комплексе (март – май 2017 г.) – 25 млн. рублей.
4. Закупка оборудования элеватора (поставка в мае 2017 г.) – 65 млн.рублей.
5. Подключение коммуникаций (март-май 2017 г.) – 20 млн. рублей.
6. Общестроительные работы – АБК,ПБК, забор, водоснабжение, водоотведение, и т.д. (апрель – июль 2017 г.) – 35 млн. рублей.
7. Монтаж оборудования комплекса (июнь-август 2017 г.) – входит в стоимость оборудования.
8. Непредвиденные расходы (10%) – 18 млн. рублей.
9. Пусконаладочные работы и ввод в эксплуатацию – август

Источники выручки элеватора

- Проведены предварительные переговоры и заключены договоры о намерениях (предварительный договор об оказании услуг элеватора) по следующим направлениям:
 - оказание услуг более 20 хозяйствам Омской области;
 - Поставка зерновых на ЛКХ им.Кирова (Санкт-Петербург) – крупнейший хлебокомбинат СЗО;
 - Поставка зерновых на комбикормовые заводы Европейской части РФ (союз комбикормщиков РФ);
 - Участие в «Пекинской программе» – поставка пивоваренного ячменя в Китай, получение без торгов земельного участка для выращивания;
 - Поставка крупнейшим трейдерам – экспортерам зерна из Омской области.
 - Хранение зерна государственного интервенционного фонда – договор будет заключен после ввода элеватора в эксплуатацию и проведения проверки органами Россельхознадзора.

Планируемая выручка элеватора

- Валовый доход за перевалку 1 тонны зерна составляет 500 рублей.
- Доход за перевалку в месяц составляет : 10 (вагонов в день) x 68 (тонн в вагоне) x 22 (рабочих дня в месяц без учета выходных) x 500 руб/тонна = 7.480.000 руб/месяц.
- Сопутствующая выручка – маржа на зернотрейдинге, продажа зерноотходов, оказание услуг по приему, подработке, сушке и хранению зерна – более 3 млн. руб./месяц.
- В год выручка за перевалку зерна составит более 89.000.000 рублей, общая выручка элеватора – более 120.000.000 рублей.
- Пессимистичный прогноз – выручка в год на элеваторе составит не менее 80.000.000 рублей.

Преференции и льготы

По сложившейся практике в Омской области вновь созданному предприятию предоставляются преференции по уплате следующих налогов на срок реализации инвестиционного проекта:

1. Налог на имущество предприятий – 0,01%
2. Налог на прибыль предприятий – 13,5%.

Также возможно осуществить возврат НДС по приобретенному оборудованию, осуществленным капитальным затратам, а также по некоторым видам товаров и услуг.

Субсидирование затрат по приобретению оборудования и строительно-монтажным работам составляет 30%.

Субсидирование % по кредиту равно ставке рефинансирования ЦБ РФ (2/3 за счет федерального бюджета и 1/3 – областного бюджета).

Правительство Омской области готово обсуждать с инвестором предоставление дополнительных субсидий, преференций и льгот на данном инвестиционном проекте.

Показатели эффективности ИНВЕСТИЦИЙ

- Ставка дисконтирования - 15%
- PV (период окупаемости проекта, в месяцах): 56
- DPV (дисконтированный период окупаемости проекта, в месяцах): 86
- NPV (чистый приведенный доход, руб.): 43 519 369
- IRR (внутренняя норма рентабельности, в процентах): 21,69
- PI (индекс прибыльности проекта): 1,25
- FR (потребность в финансировании, руб.): 192 430 190

Риски и способы их минимизации

- Отсутствие зерна (низкая урожайность) – *в худший год из Омской области вывозится более 800 тыс. тонн зерна.*
- Отсутствие завоза зерна – *снять оплату за приемку зерна на 3-4 месяца (отражено в бизнес-плане).*
- Несвоевременная поставка оборудования и задержка строительно-монтажных работ – *учесть в договорах на поставку оборудования и СМР штрафные санкции.*
- Появление конкурентов – *диверсификация выручки за счет новых производств (мельница, комбикормовый завод и крупяной цех).*
- Отсутствие рабочей силы – *близость нескольких населенных пунктов и Омска.*
- Квалификация рабочих кадров – *участие в учебно-производственной программе Омского сельскохозяйственного колледжа. Выбор из студентов и предоставление рабочих мест.*
- Рейдерский захват – *подготовка дополнительных финансов на непредвиденные нужды и нескольких вариантов дополнительного финансирования.*

Предложения для инвестора

Для инвестора предлагаются следующие варианты участия:

- Место в Совете Директоров предприятия
- Доступ к бюджетированию предприятия и контроль со стороны Совета Директоров
- Проверка и контроль Советом Директоров механизма подбора исполнителей работ и уровня исполнения ими контрактных обязательств.
- Контроль исполнения бюджета
- Контроль за финансовыми потоками