



СОВРЕМЕННАЯ ТЕХНОЛОГИЯ
ВЫРАЩИВАНИЯ И РЕПРОДУКЦИИ
КОРОВЫХ СТОРИНОВЫХ

МОЛОЧНО-ТОВАРНОЙ ФЕРМЫ МОЩНОСТЬЮ 1400 ГОЛОВ КРС

M9 АГРО
m9agro.ru

Москва

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ

Для реализации данного проекта необходимо приобрести существующую молочно-товарную ферму со статусом сельхозтоваропроизводителя и земли сельскохозяйственного назначения в объеме 1700 Га (собственность или долгосрочная аренда), используя ее в качестве инициатора проекта осуществить привлечение инвестиций для строительства современной молочно-товарной фермы.

В данной связи перед Исполнителем стоит задача формирования эффективного и устойчивого инвестиционного проекта, включая осуществление комплексной подготовки к получению кредитного финансирования и субсидий регионального и федерального бюджетов, предусмотренных действующими нормативно-правовыми актами, а также получения мер государственной поддержки в виде льготных условий кредитования и предоставления гарантии Корпорации МСП, а также компенсации понесенных капитальных затрат согласно ПП РФ № 624.

В состав группы компаний Исполнителя, входит одно из наиболее эффективных предприятий молочного животноводства Московской области – АО «СП «Аксиньино», являющегося также племенным репродуктором голштинско-фризской породы скота. Управленческий персонал, наработанные технологии в области агрономии и животноводства, являются основой для формирования инвестиционного проекта Заказчика, в четкой привязке агротехнологическим условиям размещения производства.



НАШЕ ПОНИМАНИЕ ПРОБЛЕМЫ

Перед Исполнителем стоит задача определения сбалансированной структуры создаваемого производства, отвечающего принципам возвратности, платности и срочности инвестиций, требуемых для его создания. При формировании проекта необходимо учесть структуру и характеристики существующей производственной инфраструктуры, которой будет располагать приобретаемое базовое предприятие, доступный для обработки объем земель сельскохозяйственного назначения, политику локализации производства кормов, управления качеством производимой продукции и ее себестоимости.



РЕЗУЛЬТАТОМ РАБОТ ДОЛЖЕН СТАТЬ НЕОБХОДИМЫЙ И ДОСТАТОЧНЫЙ КОМПЛЕКТ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ВКЛЮЧАЮЩИЙ:

- Совместное с Заказчиком проведение мониторинга рынка предполагаемых к приобретению сельскохозяйственных предприятий профильного направления
- Формирования длинного списка объектов, проведение их комплексного аудита и оценки
- Формирования схемы приобретения инициатора проекта и комплексное сопровождение процесса вхождения в капитал общества
- Подготовку компании инициатора проекта к получению кредитного финансирования
- Разработку и определение оптимальной концепции проекта
- Задание на проектирование объекта
- Бизнес-план инвестиционного проекта
- Проектно-сметную документацию
- Исходно-разрешительную документацию по проекту
- Формирование группы связанных контрактов на основе тендеров или условий Заказчика
- Интеграционный блок: защита проекта в банке и проведение кредитного комитета, защита проекта на инвестиционных советах администрации области, Межведомственную комиссию по координации вопросов кредитования АПК, Межведомственную рабочую группу по поддержке проектов реализуемых на основе принципов проектного финансирования при МЭР РФ и пр.

НАШ ПОДХОД

ЭТАП 1:

ПОИСК И ПРИОБРЕТЕНИЕ БАЗОВОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

Заказчик заинтересован в приобретении базового предприятия, имеющего специализацию в разведении КРС молочного направления в одном из регионов ЦФО.

В данной связи перед исполнителем стоит следующий набор задач:

- Совместное с заказчиком утверждение перечня целевых регионов ЦФО для размещения планируемого бизнеса и приобретения базового предприятия;
- Проведение переговоров с представителями администрации областей, районов, представителями профильных управлений государственными банками, в целях верификации предложений и детерминации условий приобретения;
- Формирование длинного списка предложений в целевых регионах локализации производства.

По итогам проведения комплексной оценки предприятий, Исполнитель формирует комплексный отчет по утвержденным критериям, вырабатывая собственные рекомендации по размещению планируемого производства.

После завершения формирования длинного списка предприятий предполагаемых к приобретению, Исполнитель совместно с заказчиком формирует критериальную базу для комплексной оценки и аудита сельскохозяйственных предприятий, **включая, но не ограничиваясь следующими:**

- Удаленность от Москвы;
- Анализ состояния ФХД и справедливой стоимости предприятия;
- Анализ технического состояния объектов существующей инфраструктуры хозяйства и возможность ее использования в едином технологическом процессе с создаваемой современной молочно-товарной фермой;
- Наличие земли (собственность/права аренды) у предприятия, ее качество и доступность, а также возможность консолидации требуемого земельного банка в данном муниципальном образовании;
- Наличие источников предприятия для формирования ранее осуществленных вложений в проект, в целях уменьшения собственного участия Заказчика в финансировании создаваемой фермы;
- Юридическая чистота проводимых операций купли-продажи и/или изменения капитала, юридический аудит заключавшихся сделок.

После принятия решения о вхождении в сделку, перед Исполнителем стоит задача формирования и контроля имплементации одобренной схемы приобретения, формирования целевой контрактной базы, документов одобрения, собраний, государственной регистрации и прочего.

НАШ ПОДХОД

ЭТАП 2:

ПОДГОТОВКА КОМПАНИИ ИНИЦИАТОРА ПРОЕКТА

В рамках реализации настоящего этапа Исполнителем будет проведен комплекс работ по определению и приведению в надлежащее состояние (в соответствии с потребностями проекта и требованиями банка) компании инициатора проекта.

РАБОТА БУДЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ В СЛЕДУЮЩИХ ОСНОВНЫХ НАПРАВЛЕНИЯХ:

Проведение анализа финансового состояния и имеющихся ресурсов компаний Заказчика (имеющегося или планируемого к покупке сельскохозяйственного товаропроизводителя);

Анализ ранее осуществленных инвестиций:

- определение структуры с целью формализации вложения собственных средств в проект;
- Определение существующих направлений деятельности и потенциала их включения в проект.

Формирования баланса инициатора проекта, потенциального залога, и первичной документации подтверждающей ранее осуществленные инвестиции;

Анализ и формирование стартового залогового фонда для разработки графика освоения кредитной линии.

НАШ ПОДХОД

ЭТАП 3:

РАЗРАБОТКА И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПТИМАЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА

В рамках данного этапа исполнителем будет разработан набор концепций оборота стада КРС, являющихся основой для формирования технологической цепи, от локализации производства кормов, до внедрения этапов глубокой переработки. Различные концепции оборота стада будут содержать различные подходы к использованию существующей инфраструктуры приобретаемого базового предприятия, включающие ее полную или частичную интеграцию в создаваемое новое производство. **Концепции оборота стада будут содержать:**

- Структуру стада, в разрезе различных групп, по годам;
- Механизмы развития поголовья;
- Объемы выпуска товарной продукции животноводства;
- Рационы кормления по группам, сводная потребность в кормах по года;
- Потребность в земельных ресурсах при различной доле локализации производства кормов, типа применяемой технологии содержания, с учетом урожайности для агротехнической и агроклиматических условий целевой области размещения объекта.

Сформированные концепции оборота стада, формируют архитектуру проекта и позволяют определить потребности в технике и оборудовании необходимом для локализации производства кормов и иных перелов по необходимости.

Согласно разработанным концепциям оборота стада Исполнитель проводит анализ существующих технологий и оборудования, с целью определения наиболее эффективного состава основного и вспомогательного оборудования для различных концепций. **Анализируются следующие группы:**

- Оборудование для хранения и производства кормов;
- Технологическое оборудование для ферм;
- Сельскохозяйственная техника;
- Прочее оборудование для оптимизации существующих или создаваемых видов сельскохозяйственного производства.

Отбор производственного оборудования будет осуществляться исходя из принципа обеспечения предельной отдачи от инвестиций и обеспечения надлежащего уровня качества продукции в каждом производственном перделе.



РЕЗУЛЬТАТЫ



Агрегируя результаты п.1 и п.2 исполнитель формирует набор концепций проекта. Концепции проекта представляют собой финансово-экономические модели, с детализацией по годам. Далее Исполнителем проводится анализ экономической эффективности проектов, определяются различные уровни рисков для различных концепций, производится SWOT-анализ различных альтернатив, вводятся ключевые показатели эффективности проекта для их сравнения. Результаты работ презентуются Заказчику. После внесения необходимых изменений и дополнений определяется оптимальная концепция проекта, служащая основой для разработки задания на проектирование, проектно-сметной документации и бизнес-плана проекта.

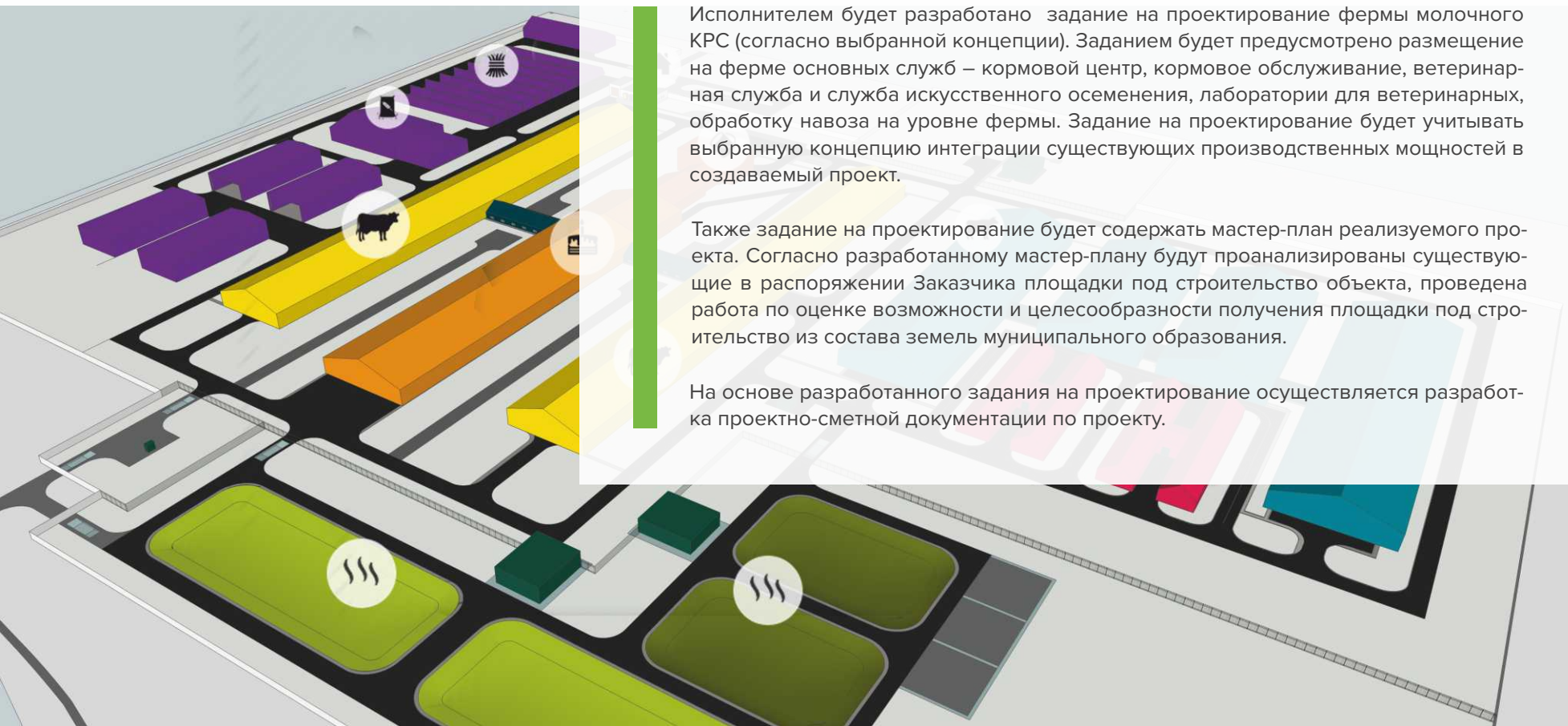
ЭТАП 4:

РАЗРАБОТКА ЗАДАНИЯ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Исполнителем будет разработано задание на проектирование фермы молочного КРС (согласно выбранной концепции). Задаaniem будет предусмотрено размещение на ферме основных служб – кормовой центр, кормовое обслуживание, ветеринарная служба и служба искусственного осеменения, лаборатории для ветеринарных, обработку навоза на уровне фермы. Задание на проектирование будет учитывать выбранную концепцию интеграции существующих производственных мощностей в создаваемый проект.

Также задание на проектирование будет содержать мастер-план реализуемого проекта. Согласно разработанному мастер-плану будут проанализированы существующие в распоряжении Заказчика площадки под строительство объекта, проведена работа по оценке возможности и целесообразности получения площадки под строительство из состава земель муниципального образования.

На основе разработанного задания на проектирование осуществляется разработка проектно-сметной документации по проекту.



ЭТАП 5:

РАЗРАБОТКА БИЗНЕС-ПЛАНА ПРОЕКТА

На основании утвержденной концепции проекта, с учетом уточненного в Этапе 4 размера инвестиционных затрат, Исполнитель формирует бизнес-план проекта. Далее приведена структура бизнес-плана, разработанная согласно методическим рекомендациям ОАО «Сбербанк».

СТРУКТУРА БИЗНЕС-ПЛАНА

Титульный лист бизнес-плана проекта

1 Краткий обзор (резюме) проекта

2 Инициатор проекта

- 2.1. Общие данные
- 2.2. Учредители (*акционеры*)
- 2.3. Виды и объемы деятельности
- 2.4. Финансовое состояние
- 2.5. Информация о руководителях

3 Существо предлагаемого проекта

- 3.1. Местонахождение объекта
- 3.2. Описание продукта (*услуги*)
- 3.3. Технология производства продукта (*оказания услуги*)
- 3.4. Характеристики закупаемого оборудования (*техники*)
- 3.5. Экологические вопросы производства

4 Анализ положения дел в отрасли

СТРУКТУРА БИЗНЕС-ПЛАНА

5 Анализ рынков сбыта продукции и закупок сырья

- 5.1. Рынок сырья, материалов и комплектующих
- 5.2. Конкуренция на рынке сбыта
- 5.3. Потенциальная емкость рынка сбыта
- 5.4. Маркетинговая стратегия проекта

6 Организационный план

- 6.1. Организационно-правовая форма реализации проекта
- 6.2. Основные партнеры
- 6.3. График реализации проекта
- 6.4. Правовые вопросы осуществления проекта

7 Финансовый план

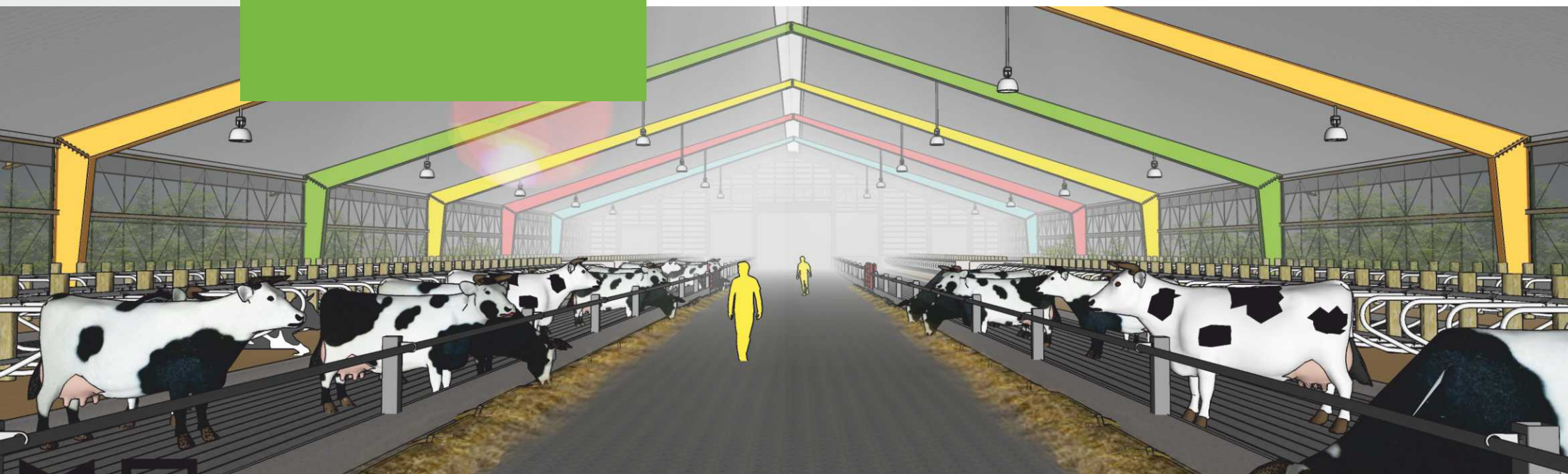
- 7.1. Условия и допущения, принятые для расчета
- 7.2. Исходные данные
 - 7.2.1. Налоговое окружение
 - 7.2.2. Номенклатура и цены продукции (*услуг*)
 - 7.2.3. План производства
 - 7.2.4. Номенклатура и цены сырья, материалов и пр.
 - 7.2.5. Калькуляция прямых материальных затрат
 - 7.2.6. Численность персонала и заработная плата
 - 7.2.7. Накладные расходы
 - 7.2.8. Капитальные затраты и амортизация
 - 7.2.9. Нормы оборота текущих активов и пассивов
- 7.3. Калькуляция себестоимости продукции (*услуг*)
- 7.4. Расчет выручки
- 7.5. Потребность в первоначальных оборотных средствах
- 7.6. Инвестиционные издержки
- 7.7. Расчет прибылей, убытков и денежных потоков
- 7.8. Источники, формы и условия финансирования
- 7.9. Оценка экономической эффективности проекта

8 Оценка рисков

- 8.1. Анализ чувствительности
- 8.2. Уровень безубыточности
- 8.3. Варианты проекта
- 8.4. Оценка проектных рисков

ПРЕДИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП

Общей задачей прединвестиционного этапа является формирование и продвижение полного комплекта взаимосвязанных исходно-разрешительных, финансовых, проектных и прочих документов, требуемых для проведения кредитного комитета и открытия кредитной линии. Прединвестиционный этап состоит из следующих крупных блоков:



ПРЕДИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП

ЭТАП 1:

ПОЛУЧЕНИЕ ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И СОГЛАСОВАНИЙ

Основной задачей данного блока работ, является получения полного комплекта согласований и разрешений, необходимых для проведения кредитного комитета ОАО «Сбербанк» и экспертизы архитектурно-строительного проекта, **согласно ниже приведенному списку:**

БАНК

- Право собственности на площадку под строительство, или договор аренды
- ГПЗУ земельного участка
- ПСД
- Отчеты об инженерных изысканиях
- Заключение государственной экспертизы
- Разрешение на строительство
- Приказ об утверждении ПСД

ЭКСПЕРТИЗА

- Топогеодезическая подоснова в масштабе 1: 500 представленная заказчиком
- Акт выбора и обследования земельного участка
- ГПЗУ градостроительный план земельного участка
- Отчет об инженерно-геологических изысканиях
- Отчет об инженерно-экологических изысканиях
- Отчет об инженерно-геодезических изысканиях
- Технические условия на электроснабжение

ПРЕДИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП

ПРОДОЛЖЕНИЕ СПИСКА:

- Контракты
- ГОФ (график освоения финансирования)
- Свидетельства СРО, сертификаты происхождения и т.д.
- Технические условия на теплоснабжение
- Технические условия на водоснабжение и канализацию
- Технические условия на телефонизацию и радиофикацию
- Технические условия “Главного управления автомобильных дорог области”
- Технические условия ГИБДД, Управления благоустройства, экологического комитета
- Заключение Департамента по недропользованию
- Заключение ФГУЗ “центра гигиены и эпидемиологии ”
- Заключение “Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека ”
- Заключение историко-культурной экспертизы
- Кадастровый план земельного участка
- Решение органа местного самоуправления о предоставлении участка
- Гидрогеологическое заключение на предмет фильтрации почвы, наличие организованных источников питьевого водоснабжения и устройства скважины

ПРЕДИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП

ПРОДОЛЖЕНИЕ СПИСКА:

- Заключение Сельхознадзора о выделении земельного участка под строительство фермы , справка об эпизоотической ситуации в области, справка о наличии сертифицированных скотомогильников либо печи для утилизации биологических отходов на прилегающей территории (без пересечения дорогами от третьей категории и выше)
- Справка Гидрометцентра о фоновых загрязнениях в атмосфере
- Карта сельскохозяйственных земель для размещения навоза от объекта.

■ Разработка задания на проектирование объекта и отбор площадки входят в обязанности Исполнителя в рамках реализации настоящего Договора.



ПРЕДИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП



ЭТАП 2:

ПРОВЕДЕНИЕ ТЕНДЕРОВ И ФОРМИРОВАНИЕ КОНТРАКТОВ

Основной целью реализации данного блока является проведение отбора поставщиков работ товаров и услуг по следующим блокам:

- Комплекты зданий
- Основное технологическое оборудование и оборудование для обслуживания комплекса
- Племенной скот
- Сельскохозяйственная техника

ОТБОР ПОСТАВЩИКОВ И ФОРМИРОВАНИЕ КОНТРАКТОВ ПРОИСХОДИТ СОГЛАСНО СЛЕДУЮЩЕЙ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ:

- 1** Формирование спецификаций по группам поставщиков (оборудование, здания, коровы, общестроительные работы)
- 2** Формирование «длинного списка» потенциальных поставщиков
- 3** Запрос котировок
- 4** Формирование аналитической модели для оценки предложений
- 5** Проведение отбора и формирование «короткого списка» поставщиков
- 6** Формирование контрактов с победителями
- 7** Сопряжение условий контрактов с графиком освоения финансирования, согласованного с кредитором проекта

ПРЕДИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП



ЭТАП 3:

ИНТЕГРАЦИОННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ

Основные функции данного блока работ лежат в плоскости организации взаимодействия между всеми участниками проекта, кредитующей организацией и органом управления сельским хозяйством региона, в части обеспечения принятия и применения:

1

Разработанного графика реализации проекта (освоения кредитной линии)

2

Соответствия запроектированных типов технологического и функционального оборудования нормам субсидирования

3

Оптимизации сроков и условий освоения кредитной линии, поставок продукции и оказания услуг подрядчиками

4

Максимизации объемов субсидирования, в относительном и абсолютном выражениях

5

Проведение кредитного комитета, прохождение инвестиционного совета и комиссии по координации вопросов кредитования АПК, заключении трехстороннего соглашения о субсидировании затрат на уплату процентов, получения компенсации капитальных затрат, предоставления государственной гарантии согласно ПП РФ №1044

ГРАФИК ПРОЕКТА

	сен.20	окт.20	ноя.20	дек.20	янв.21	фев.21	мар.21	апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21
Наименование (тип) документа												
Подготовка базовой документации												
Этап 1. Инициатор проекта и концепции проекта												
Этап 2. Бизнес-план, ГОФ, контракты					Актуализация и защита							
Этап 3. Пректная документация												
Проектная документация												
ИРД												
Акт выбора (или схема организации) и обследования земельного участка												
ГПЗУ градостроительный план земельного участка												
Отчет об инженерно-геологических изысканиях												
Отчет об инженерно-экологических изысканиях												
Отчет об инженерно-геодезических изысканиях												
Технические условия на электроснабжение												
Технические условия на теплоснабжение												
Технические условия на водоснабжение и канализацию (по												
Технические условия на телефонизацию и радиофикацию												
Технические условия "Главного управления автомобильных дорог												
Технические условия ГИБДД												
Управления благоустройства, экологического												
Заключение Департамента по недропользованию												
Заключение ФГУЗ "центра гигиены и эпидемиологии "												
Заключение "Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека												
Заключение историко-культурной экспертизы												
Кадастровый план земельного участка												
Решение органа местного самоуправления о предоставлении												
Гидрогеологическое заключение на предмет фильтрации почвы, наличие организованных источников питьевого водоснабжения и устройства скважины.												
Заключение Сельхознадзора о выделении земельного участка под строительство фермы, справка об эпизоотической ситуации в области, справка о наличии сертифицированных скотомогильников либо печи для утилизации биологических отходов на прилегающей территории (без пересечения дорогами от третьей категории и выше)												
Справка Гидрометцентра о фоновых загрязнениях в атмосфере												
Карта сельскохозяйственных земель для размещения навоза от												
Заключение НГЭ												
Приказ об утверждении ПСД												
Разрешение на строительство												
Разработка ПСД												
Разработка стадии "П"												
Экспертиза проекта												
Тендеры												
Формирование спецификаций по группам поставщиков (оборудование, здания, коровы, общестроительные работы)												
Формирование «длинного списка» потенциальных поставщиков												
Запрос котировок												
Формирование аналитической модели для оценки предложений												
Формирование «короткого списка» поставщиков												
Формирование контрактов с победителями												
Интеграция условий контрактов в график освоения												
Сбор и предоставление в банк документов Заемщика												
Проведение рыночной оценки земли и имущественных комплексов, залогов третьих лиц, аккредитованным оценщиком												
Уставы, балансы, протоколы собрания учредителей, кадастровые планы, договора аренды и свидетельства о собственности и т.д. по												
Организационно-политические действия												
Вход в регион, инициация команды проекта												
Прохождение инвестиционного совета МСХ МО, Правительства												
Вход в Банк, рассмотрение проекта												
Заключены сюрвейерной компании												
Кредитный комитет												
Прохождение рабочей группы и межведомственной комиссии по координации вопросов кредитования АПК, заключения трехстороннего соглашения (Заемщик, МСХ РФ) о субсидировании процентной ставки по инвестиционному кредиту												

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА:

Инвестиционный бюджет	1000000000
Годовая рентабельность инвестиций	15%
ЕБИТДА (при выходе на проектную мощность)	1500000000

ОБЪЕМЫ И ИСТОЧНИКИ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ ПРИБЫЛИ:

Возврат понесенных капитальных затрат (CAPEX), согласно ПП РФ №624 (25%)	250000000
Возврат НДС (20%)	200000000
Субсидирование приобретение племенных нетелей	500000000

ОЦЕНОЧНЫЙ БЮДЖЕТ

Наименование затрат	стоимость тыс. руб.	Назначение	сен.20	окт.20	ноя.20	дек.20	январ.21	фев.21	мар.21	апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21
Команда проекта		Комплексное сопровождение Заказчика от утвержденной концепции проекта до открытия кредитной линии. Включает в себя проведение тендеров, подготовку контрактов, разработку бизнес-планов, структурирование и подготовку инициаторов проекта, сбор ИРД, продвижение проектов в СБ РФ, политическую коммуникацию												
Услуги проектной организации		Перед проектной организацией стоит задача разработка архитектурно-строительного проекта, интеграция в него выбранных технологических решений, проведение государственной экспертизы проекта, поддержка в процессе получения ИРД, разработка и согласование локальных и объектных смет												
Инженерные изыскания (геология, геодезия, экология)		Подрядчиком должна выступить локальная организация. Целью проведения изысканий является формирование отчетов об инженерных изысканиях для проведения экспертизы, включения в состав архитектурно-строительного проекта, учета в планировании фундаментов и т.д.												
Оценка предметов залога		На старте проекта залогом выступают, как правило, земельные участки и имущественные комплексы. В целях принятия их в качестве предмета залога, необходимо произвести их рыночную оценку уаккредитованных банком организаций.												
Справки из надзорных инстанций, кадастра, межевание и т.д. По необходимости		Набор официальных платежей за получение соответствующих справок и согласований. Разбег от 500 до 1500. Включает платежи внешним бюджетным организациям за проекты изменения ПЗЗ и установки санзонэ												
Проведение Экспертизы проекта		Официальный платеж. Определяется в зависимости от сложности проекта.												
Итого до кредитной линии:														

ШТАТНАЯ КОМАНДА ПРОЕКТА

Наименование специалиста	Ставка тыс. руб. в месяц	Функционал
Руководитель проекта		
Финансист		
ГИП проекта		
Менеджер проекта		
Юрист		
Делопроизводитель		
Курьер		
Накладные расходы		
Итого:		

Также в рамках данного этапа Исполнитель формирует календарный план-график реализации проекта и освоения кредитной линии, в соответствии с нормативными показателями по достаточности залогов, соотношению собственных и заемных средств, коэффициента покрытия.



ПРЕДЛАГАЕМ СВОЙ ОПЫТ И ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС
УСЛУГ ДЛЯ УСПЕШНОЙ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ
МОЛОЧНОГО ЖИВОТНОВОДСТВА

+7 (495) 120-0170

mail@m9.group

m9agro.ru