



# БЕАРС ЛОГИСТИК ЦЕНТР.

Реализации проекта  
«Строительство сети специализированных  
складов для хранения сельскохозяйственной  
продукции»

Киев 2007г.

# Организационная структура Концерна БФИ.

Президент.

Бизнес пищевых  
ингредиентов.

Дивизион промышленной  
недвижимости.

# Организационная структура дивизиона.

Директор  
дивизиона

ООО  
Бears-Центр

ООО  
ПАПБС

ОАО  
Бears Логистик Центр

# Беарс Логистик Центр

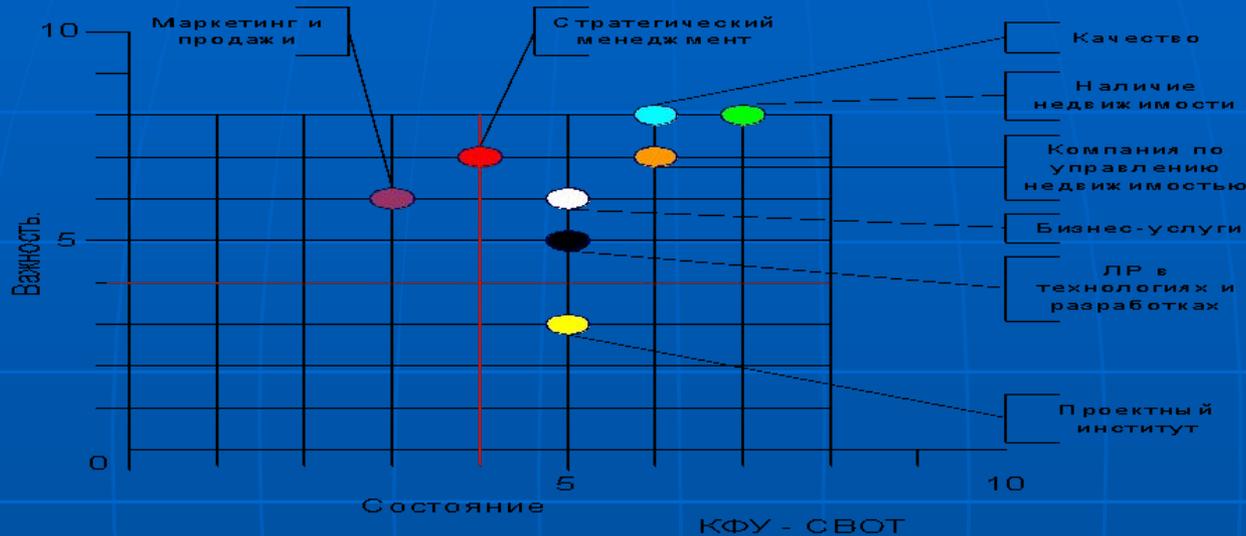
## Сферы деятельности

- Строительство промышленной недвижимости
- Управление офисно-складским объектом (Черкассы)
- Предоставление услуг для бизнеса пищевых ингредиентов
  
- Беарс Логистик Центр находится в поиске стратегического партнера для совместного дальнейшего развития логистического проекта



# Стратегия развития проекта.

КФУ – Сильные и слабые стороны



**Strengths**  
Сильные стороны.

1. Наличие недвижимости.
2. Компания по управлению недвижимостью.
3. Качество.
4. Бизнес-услуги.
5. LP в технологиях и разработках.

**Weaknesses**  
Слабые стороны.

1. Маркетинг и продажи.
2. Стратегический менеджмент.

**Opportunities**  
Возможности.

1. Развитие рынка офисных помещений.
2. Формирование рынка складских комплексов класса А.

**Threats**  
Угрозы.

1. Появление на рынке крупных зарубежных игроков.
2. Значительное уменьшение деловой активности среднего и мелкого бизнеса.

**Потенциал.**

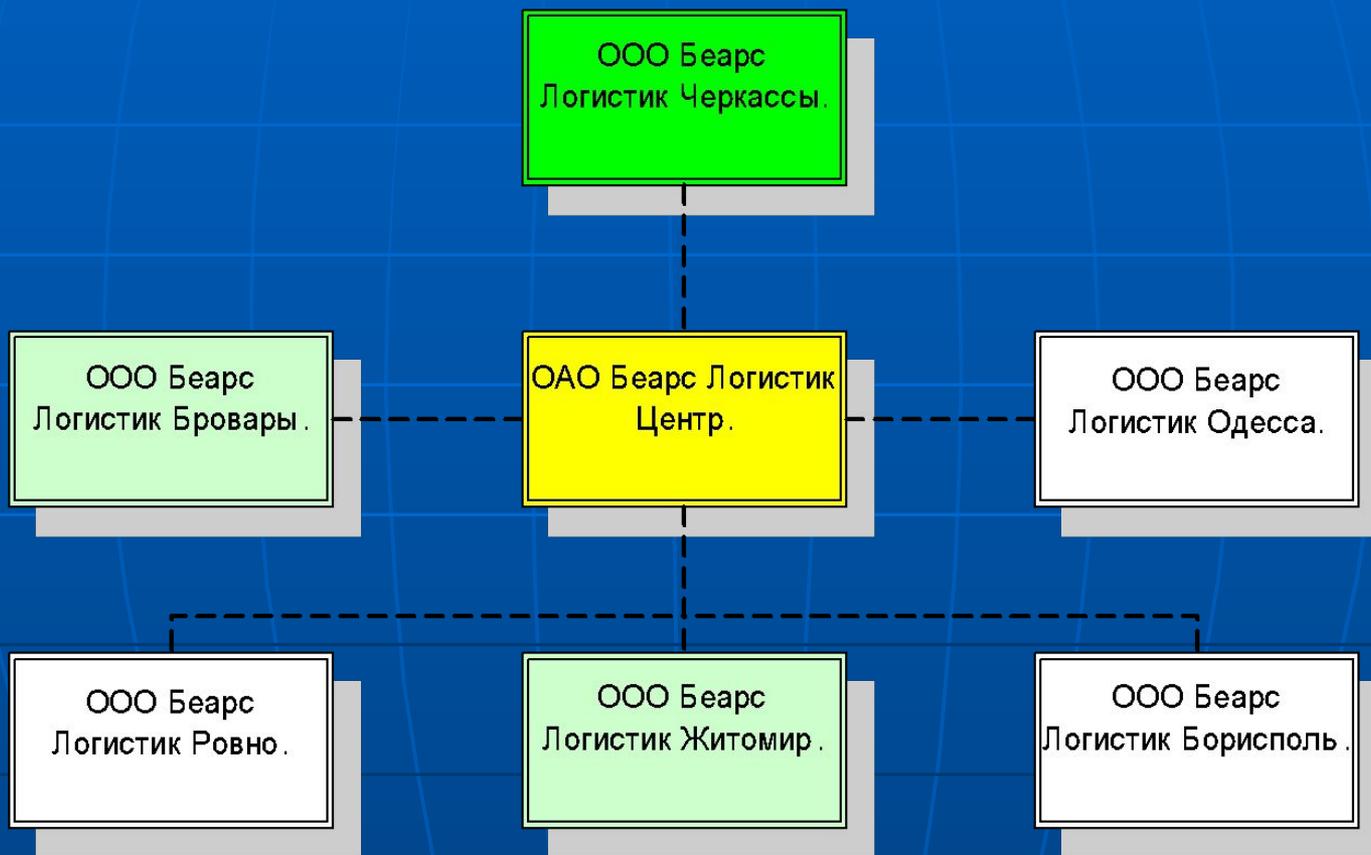
**Рациональная модель.**

1. Совершенствование маркетинга и продаж.
2. Развитие компетенций в области стратегического менеджмента.

**Инновационная модель.**

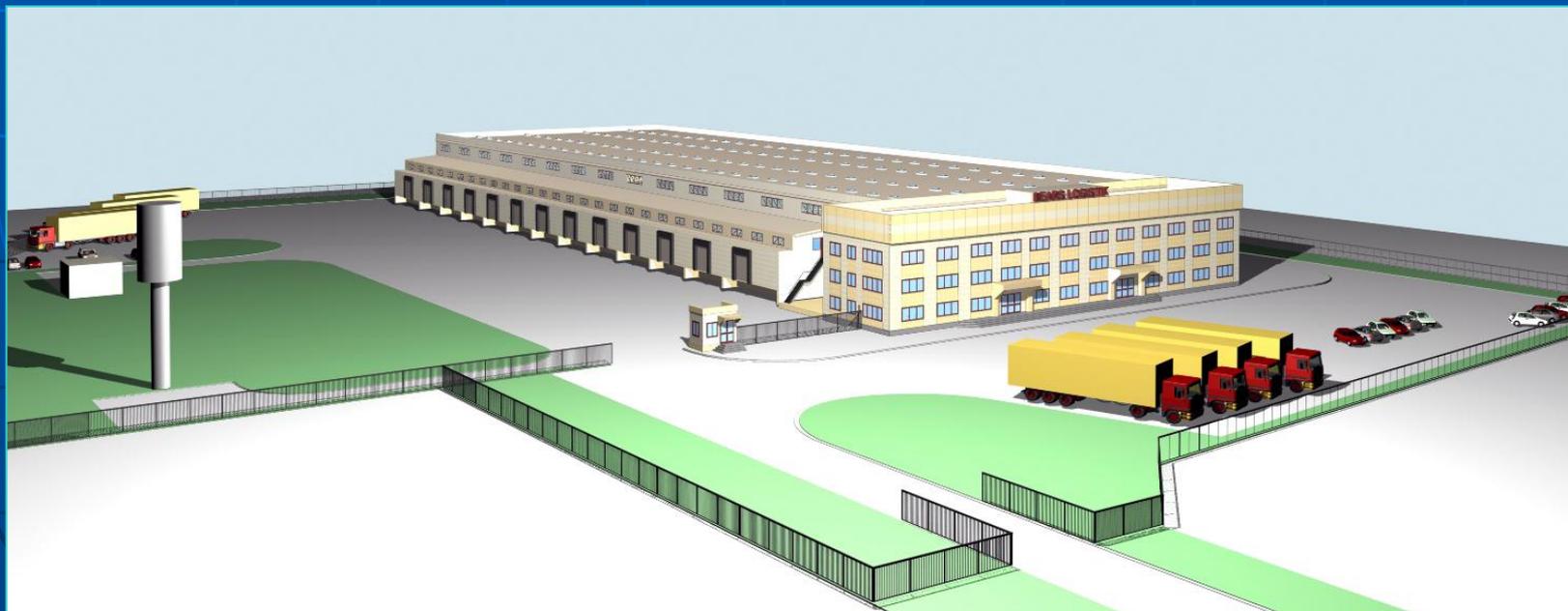
1. Продвижение проектных услуг в секторе проектирования жилой и коммерческой недвижимости.
2. Продвижение услуг по комплексному управлению инвестиционными проектами.

# Стратегия развития проекта.



# Стратегия развития проекта.

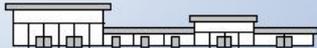
- Беарс Логистик Центр планирует создать сеть логистических центров
- Первую очередь нового логистического дистрибуционного центра в Калиновке (Броварской район) с общей площадью по первому этапу около 7000 кв.м. планируется запустить в четвертом квартале 2007 года
- На протяжении последующих четырех лет мы планируем вводить в эксплуатацию ежегодно по 6500 кв.м. офисно-складских площадей в Житомирском, Бориспольском и других направлениях вокруг г.Киев
- Общая площадь всех центров, введенных в эксплуатацию за пятилетний период будет равна 33 000 кв.м. с общей суммой инвестиций более чем 26 млн.дол.США



# Стратегия развития проекта.

Календарный график развития проекта 2007 – 2011г.

2007г.



Ввод в эксплуатацию офисно-складского комплекса класса В  
Площадь: 5500,0м.кв.  
г. Черкассы.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 7000,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Бровары.

2008г.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3000,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Бровары.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3500,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Житомир.

2009г.

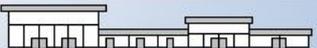


Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3000,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Житомир.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3500,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Борисполь.

2010г.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3000,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Борисполь.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3500,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Одесса.

2011г.



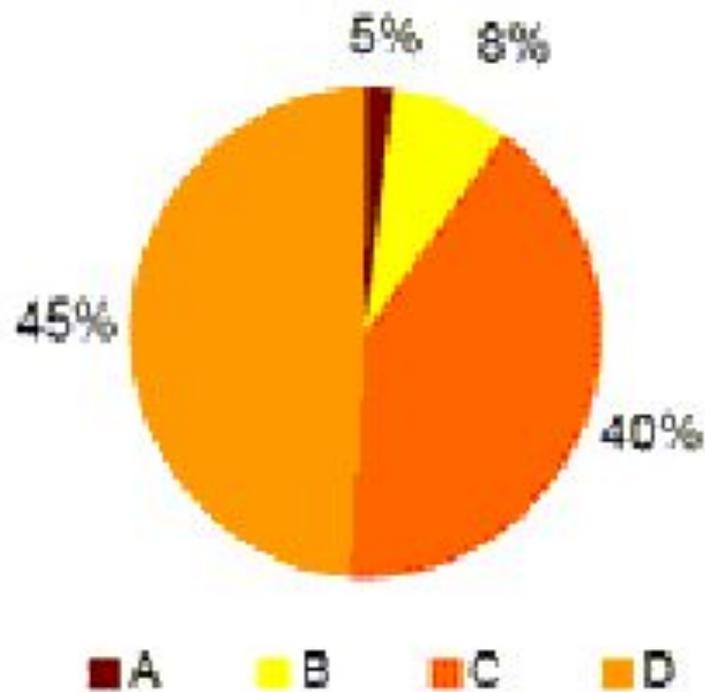
Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3000,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Одесса.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3500,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Ровно.

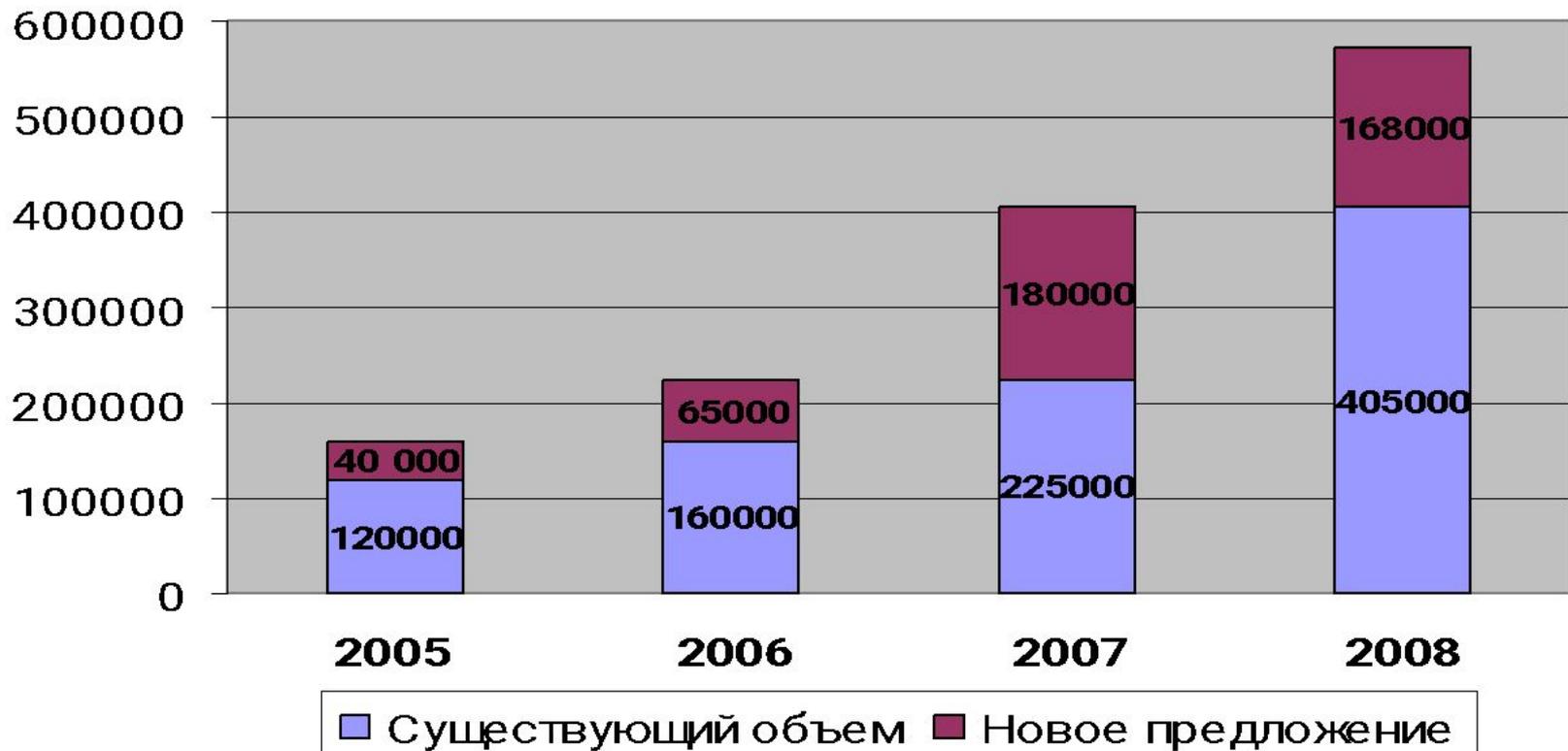
# Маркетинг.

Распределение складских помещений по классам



# Маркетинг.

**Общий объем предложения складских площадей класса А и В, м. кв.**



# Технологическое описание.

- Соответствие требованиям к складам класса «А»



# Технологическое описание.

- Расположение вблизи от основных автомобильных магистралей;
- Одноэтажное здание с высотой потолков от 10 м и более;
- Бетонные полы с анти-пылевым покрытием;
- Нагрузка на пол - 8,0 тонн/1 кв.м
- Сетка колонн – 12х18 м;

# Технологическое описание.

- Наличие офисных помещений.
- Не менее 50% складских помещений со специальными условиями хранения сельскохозяйственной продукции.
- Профессиональный оператор оптового сельскохозяйственного рынка.
- Компания по управлению коммерческой недвижимостью.

# Технологическое описание.

- Система охраны;
- Автономные системы тепло и водоснабжения;
- Резервное энергоснабжение;
- Автоматическая система пожарной тревоги и пожаротушения;
- Система вентиляции кондиционирования воздуха;
- Не менее одной погрузочной платформы на каждые 500 кв. м. складских помещений.

# Технологическое описание.

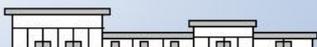
- Действующий офисно - складской комплекс г. Черкассы.



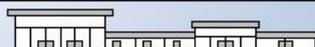
# Доходы и реализация.

Календарный график развития проекта 2007 – 2011г.

2007г.



Ввод в эксплуатацию офисно-складского комплекса класса В  
Площадь: 5500,0м.кв.  
г. Черкассы.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 7000,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Бровары.

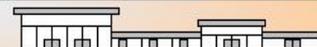
2008г.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3000,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Бровары.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3500,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Житомир.

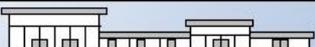


Продажа части складского комплекса класса А  
Площадь: 3000,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Бровары.

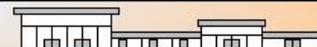
2009г.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3000,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Житомир.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3500,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Борисполь.



Продажа части складского комплекса класса А  
Площадь: 3000,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Житомир.

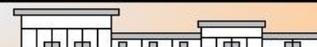
2010г.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3000,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Борисполь.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3500,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Одесса.

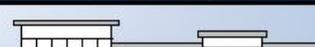


Продажа части складского комплекса класса А  
Площадь: 3000,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Борисполь.

2011г.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3000,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Одесса.



Строительство складского комплекса класса А  
Площадь: 3500,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Ровно.



Продажа части складского комплекса класса А  
Площадь: 3000,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Одесса.

# Доходы и реализация.

## ■ План поступлений денежных средств.

Поступления средств, USD	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год
Поступления по объекту (управляющая компания)	303 000	469 500	469 500	489 975	489 975
аренда (склады)		480 000	1 008 000	1 512 000	2 116 800
аренда (офис)		768 000	806 400	806 400	846 720
продажа складских комплексов (склады)		3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000
складские услуги (склады)		120 000	252 000	378 000	529 200
обслуживание складских комплексов (реализованных) - ЖЭК		18 000	75 600	178 605	333 396
<b>Итого, поступления средств, USD</b>	<b>303 000</b>	<b>5 355 500</b>	<b>6 111 500</b>	<b>6 864 980</b>	<b>7 816 091</b>

# Уплотненный отчет о прибылях и убытках, 000 USD

- С 2007 по 2011 год валовые доходы по проекту постоянно растут с 0,3 млн. дол. До 7,8 млн.дол.
- Проект является прибыльным уже со второго года. В 2008 году чистая прибыль будет равна 1,7 млн.дол. а в 2011 увеличится до 2,9 млн.дол.
- Валовая маржа на протяжении всего проекта находится на очень высоком уровне 58-65% - это является значительным преимуществом для проекта и подчеркивает его высокую инвестиционную привлекательность
- Показатель EBITDA имеет постоянную позитивную тенденцию и увеличивается с 2.9 млн.дол. В 2008 году до 4.8 млн.дол в 2011
- Показатель NOPAT будет увеличиваться с 2,0 млн.дол в 2008 до 3.2 млн.дол в 2011 году

P&L	2007	2008	2009	2010	2011
Sales ,000 US\$	303	5 356	6 112	6 865	7 816
GP, 000 US\$	249	3 102	3 692	4 287	5 048
GPM,%	82%	58%	60%	62%	65%
Overheads, 000 USD	125	190	199	208	217
EBITDA, 000 US\$	124	2 913	3 493	4 079	4 831
Depreciation	164	398	486	570	650
EBIT ,000 US\$	- 41	2 515	3 007	3 509	4 182
Interest ( % по кредиту)	218	308	406	395	350
Income Tax	-	487	650	779	958
EAT, 000 \$	- 259	1 720	1 951	2 336	2 874
NOPAT, 000 \$	- 41	2 028	2 357	2 731	3 224

# ИНВЕСТИЦИИ И ВОЗВРАТНОСТЬ.

- На конец 2006 года общая стоимость активов предприятия составляет 4,6 млн. долларов, из которых собственный вклад бенефициара составляет 3,5 млн.дол. и внешние заимствования в размере 1,1 млн.дол.
- Сумма чистого (инвестированного в ОС, которые остаются на балансе предприятия) инвестированного капитала в 2007-2011 годах будет составлять 14.6 млн. долларов США.
- При этом 13,5 млн.дол будут инвестированы в строительство и приобретение основных средств. Остальные 1.1 MUSD будут использованы на увеличение рабочего капитала
- Структура капитала на конец 2007 года будет состоять состоит из 5,8 млн. долларов США акционерного капитала и 1.8 млн. долгосрочных кредитов. На конец 2011 года сумма акционерного капитала будет составлять 12,1 млн.дол. и внешние заимствования в размере 2,5 млн.дол. США.
- Предлагаемая стратегия обеспечит рост возвратности на инвестированный капитал с -0,5% в 2007 году до 22% в 2011 году.

	2007	2008	2009	2010	2011
Invested Capital, 000 \$	7 594	10 224	11 590	13 225	14 626
Capital Employed, 000 \$	7 594	10 224	11 590	13 225	14 626
Equity BV, 000 \$	5 837	7 119	8 484	10 119	12 131
Bank loans, 000\$	1 757	3 105	3 105	3 105	2 495
FA CAPEX, 000 US\$	5 477	2 000	2 000	2 000	2 000
NWC Investment	14	1 028	-148	205	51
ROIC (%) рентаб. всего кап	-0,5%	19,8%	20,3%	20,6%	22,0%
ROE (%) рентаб. собственн	-4,4%	24,2%	23,0%	23,1%	23,7%
ROCE (%) рентаб. всего к	-0,5%	24,6%	25,9%	26,5%	22,0%

# Кэш – Фло

- Позитивные кэш-фло потоки начинают генериться уже с 2009 года
- Период окупаемости для инвестора при инвестиции в проект в размере 2,8 млн.дол. Будет равен не более трех лет

	2007	2008	2009	2010	2011
NOPAT, 000 \$	- 41	2 028	2 357	2 731	3 224
Depreciation, 000 \$	164	398	486	570	650
FA CAPEX, 000 US\$	5 477	2 000	2 000	2 000	2 000
NWC Investment	14	1 028	- 148	205	49
Net cash (FCF) , 000 \$	- 5 367	- 602	991	1 096	1 825

# Изменение рыночной стоимости.

- Расчет рыночной стоимости проекта произведен на основании стратегии компании Беарс-Логистик-Цетр и дисконтированных кэш - фло потоков. До конца 2011 года рыночная стоимость компании, рассчитанная на основе этого метода, составит порядка 16 млн. долларов. По альтернативной оценке, основанной на оценке по методу EBITDA multiply \*5, рыночная стоимость компании в 2011 году оценивается в 24 млн. долларов.
- Расчетная ставка дисконтирования принятая в модели на уровне 12%. (в соответствии с рыночной стоимостью кредитных средств)
- Рыночная стоимость компании будет увеличиваться в связи с доверием рынка долгосрочной стратегии компании как части группы компаний Беарс. Средневзвешенная стоимость по двум вышеописанным методам изменяется от 7,5 млн.дол. в 2007 году до 20 млн.дол в 2011 году. Капитализация компании при этом увеличивается от 5,8 млн.дол в 2007 году до 17,3 млн.дол. в 2011 году.
- Следует также учесть возможность переоценки основных средств в последующие года, в связи с повышением стоимости. На конец 2011 года даже используя текущую рыночную стоимость активов, общая стоимость ОС будет равна приблизительно 31 млн.дол.
- Добавленная стоимость от владения недвижимостью в этом случае в 2011 году составит 11,0 млн. долл.

	2007	2008	2009	2010	2011
DFCF	- 4 792	- 480	706	696	1 035
WACC (%) (средневзв. ст-т)	17,5%	16,7%	17,1%	17,4%	18,1%
Terminal Value					10 354
Present Value/MV 2006					
Present Value/MV 2007					
<b>Market Value ,000 \$</b>					
<b>DFCF ,000 \$</b>	<b>7 520</b>	<b>13 348</b>	<b>14 863</b>	<b>15 192</b>	<b>15 531</b>
<b>EBITDA*5</b>	<b>14 564</b>	<b>17 467</b>	<b>20 397</b>	<b>24 156</b>	<b>24 156</b>
<b>Average</b>	<b>7 520</b>	<b>13 956</b>	<b>16 165</b>	<b>17 795</b>	<b>19 844</b>
Equity BV, 000 \$	5 837	7 119	8 484	10 119	12 131
<b>Equity MV, 000 \$</b>	<b>5 763</b>	<b>10 850</b>	<b>13 060</b>	<b>14 689</b>	<b>17 349</b>
<b>Informational</b>					
Area, sq.m.	12 500	16 000	19 500	23 000	26 500
Price per sq.m.	1,167	1,167	1,167	1,167	1,167
<b>Total Market Value, 000\$</b>	<b>14 583</b>	<b>18 667</b>	<b>22 750</b>	<b>26 833</b>	<b>30 917</b>
<b>Additional Value Added f</b>	<b>7 063</b>	<b>4 711</b>	<b>6 585</b>	<b>9 039</b>	<b>11 073</b>

# Риски проекта.

- Отсутствие или падение спроса.
- Коммерческий риск.
- Стратегический риск.
- Политический риск.
- Риск, связанный с поставками товаров.

# Выгоды акционеров.

- Финансовые результаты позволяют производить выплату дивидендов на уровне 30%, начиная с 209 года
- Добавленная стоимость для акционеров будет равна 26,4мл.\$ и состоять из:
  - Дивидендов – 1,7мл.\$;
  - Роста рыночной стоимости акций – 14,9мл.\$;
  - Добавленной стоимостью от владения недвижимостью – 9,8мл.\$.

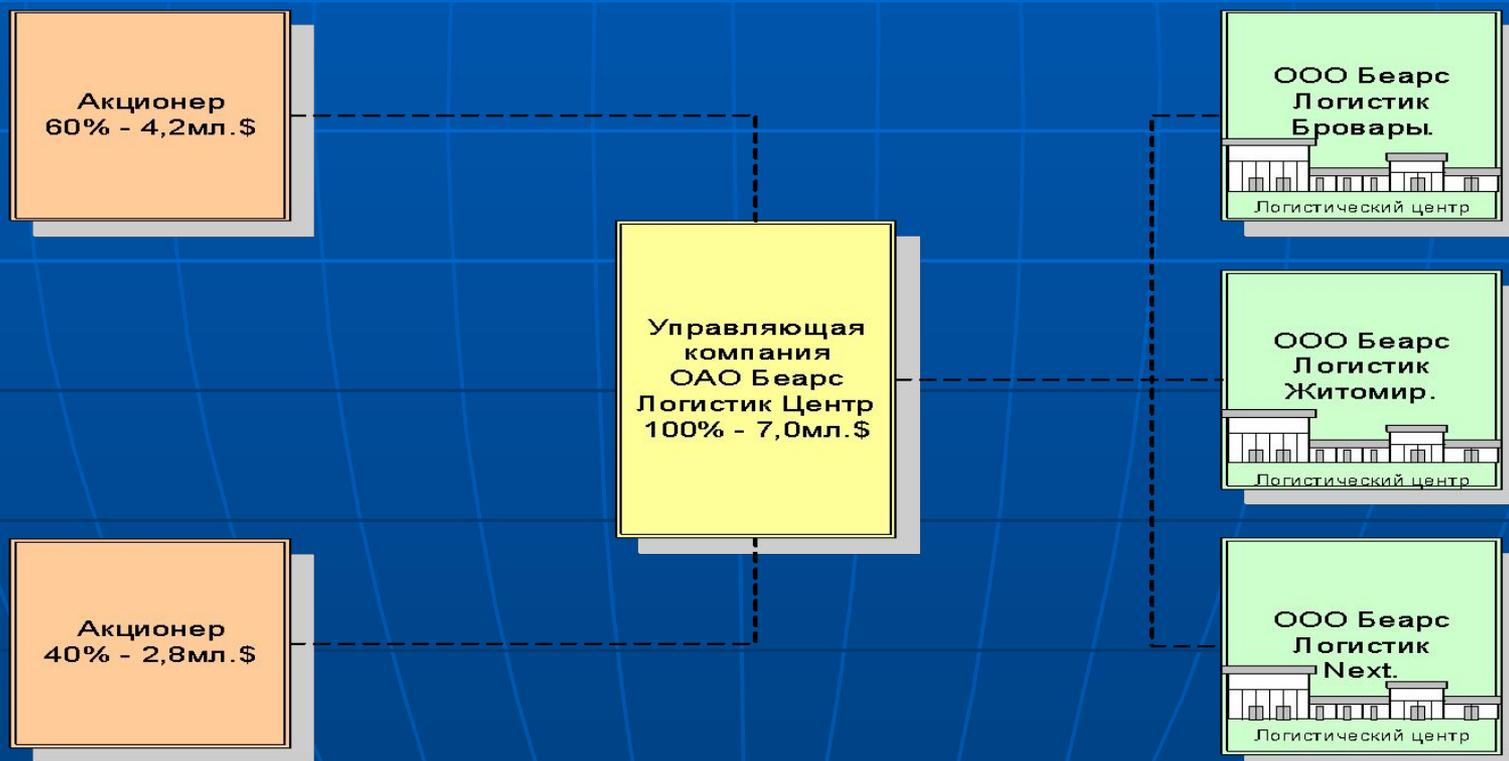
	2007	2008	2009	2010	2011
Equity BV, 000 \$	5 837	7 119	8 484	10 119	12 131
<b>Equity MV, 000 \$</b>	<b>5 763</b>	<b>10 850</b>	<b>13 060</b>	<b>14 689</b>	<b>17 349</b>
EAT, 000 \$	-259	1720	1951	2336	2874
Net cash (FCF) , 000 \$	-5 367	-602	991	1 096	1 825
<b>Dividends, 000 \$</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>700</b>
<b>Equity MV Growth, 000 \$</b>	<b>3 500</b>	<b>5 000</b>	<b>2 200</b>	<b>1 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Additional Value Added from Real Estate MV Growth, 000 \$</b>	<b>5 900</b>	<b>-2 300</b>	<b>1 800</b>	<b>2 400</b>	<b>2 000</b>
<b>Total Value Added, 000 \$</b>	<b>9 400</b>	<b>2 700</b>	<b>4 500</b>	<b>4 500</b>	<b>5 300</b>
<b>Sub Total 5 years, 000 \$</b>					<b>26 400</b>

# Предложение для инвестора и его выгоды.

## ■ Схема вхождения акционера.

Продажа 40% акций ООО «Бears-Логистик-Центр» в третьем квартале 2007 года инвестору за 2,8 млн.долларов, путем увеличения уставного фонда

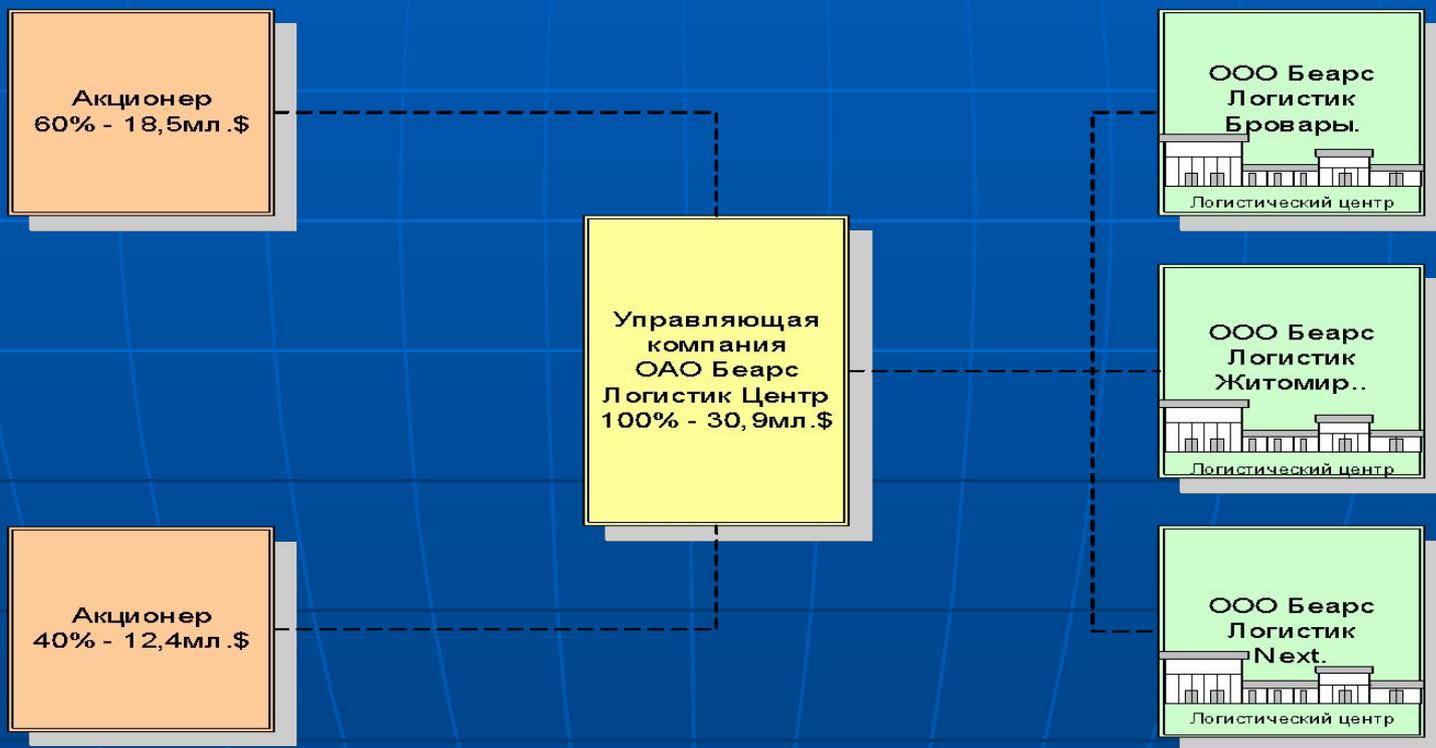
Структурная схема проекта 2007г.



# Предложение для инвестора и его выгоды.

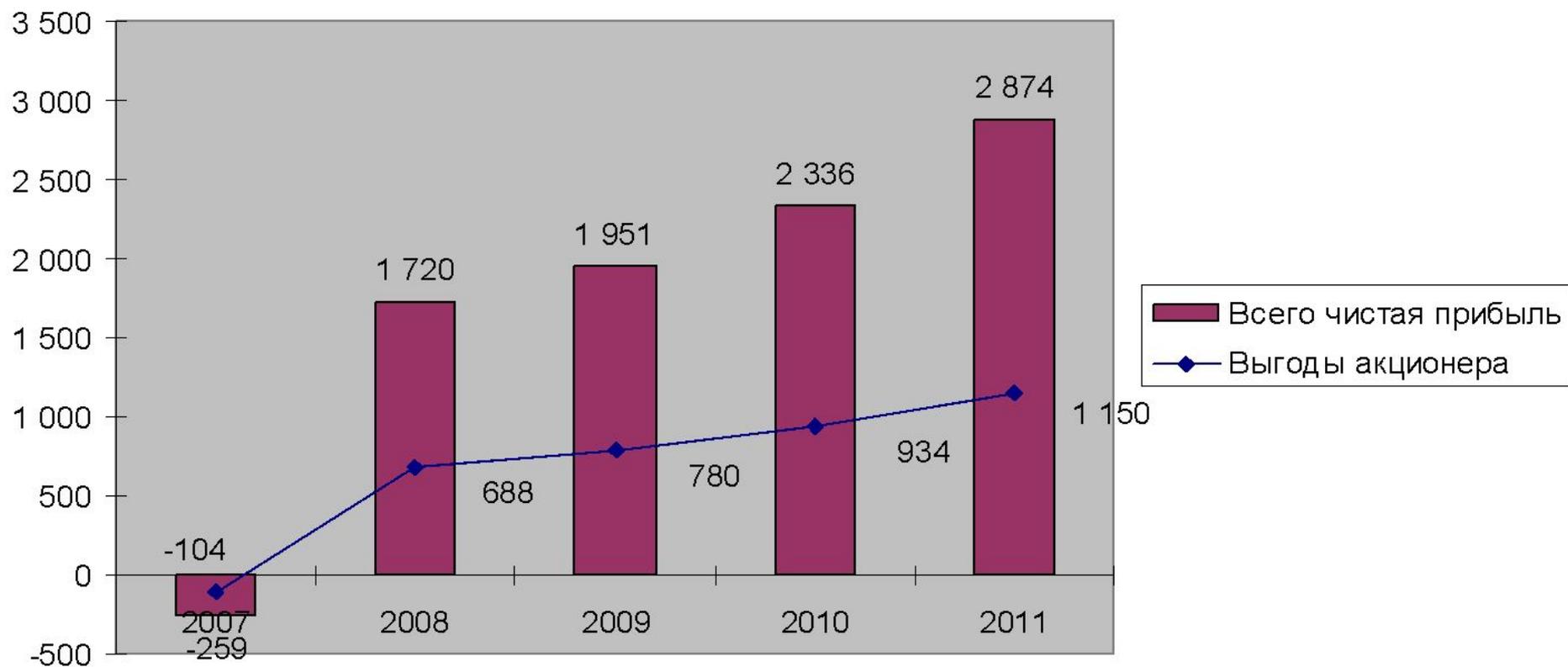
- Рыночная стоимость компании в 2011г.

Структурная схема проекта 2011г.



# Предложение для инвестора и его выгоды.

- Показатели чистой прибыли 2007-2011г.



# Предложение для инвестора и его выгоды.

- Добавленная стоимость для инвестора будет равна 10,56мл.\$ и состоять из:
  - Дивидендов – 0,68мл.\$;
  - Роста рыночной стоимости акций – 5,96мл.\$;
  - Добавленной стоимостью от владения недвижимостью – 3,92мл.\$.

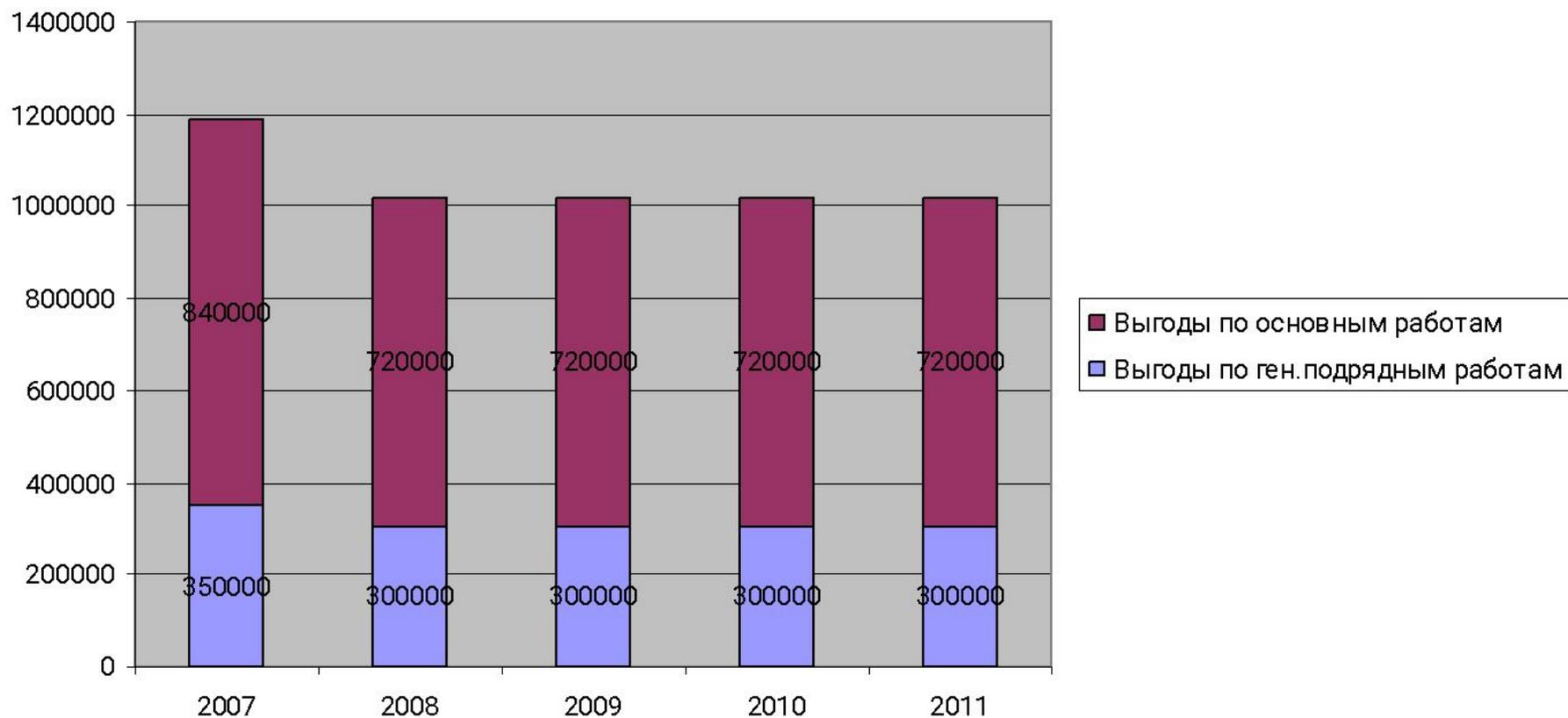
	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Total Value Added,</b>					
<b>000 \$</b>	<b>9 400</b>	<b>2 700</b>	<b>4 500</b>	<b>4500</b>	<b>5300</b>
<b>Sub Total 5 years,</b>					
<b>000 \$</b>					
<b>Investment benefit –</b>					
<b>Shares, 000 \$</b>	<b>3760</b>	<b>1080</b>	<b>1800</b>	<b>1800</b>	<b>2120</b>
<b>Sub total, 000 \$</b>					<b>10 560</b>

# Предложение для инвестора – строительной компании.

- В рамках данного проекта предлагается строительной компании стать соинвестором в проекте дальнейшего развития проекта «Беарс-Логистик-Центр».
- При этом инвестору предлагается стать генеральным подрядчиком по проведению строительных работ всех последующих объектов.
- Потенциальному инвестору предлагается вхождение в существующий проект на 40% путем дополнительной эмиссии в размере 2 800 млн. дол. США.

# Предложение для инвестора – строительной компании.

- Дополнительные выгоды акционера – генерального подрядчика за 2007 – 2011г. составят 5,3 млн.дол.США



# Предложение для инвестора – строительной компании.

- Итого инвестор-строительная компания за 5 лет получит дополнительно доходы в размере **15 830 дол. США** (включая **680 тыс.дол. США** в форме дивидендов и **5 270 тыс.дол.США** как прибыль от выполнения строительных и подрядных работ) .

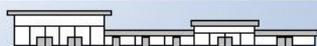
	2007	2008	2009	2010	2011
40% of Dividends, 000 \$	0	0	200	200	280
Sub Total 5 years, 000 \$					680
Investment benefit – Shares, 000 \$	3 760	1 080	1 600	1 600	1 840
Sub total, 000 \$					9 880
Прибыль от выполнения работ за год	1 190	1 020	1 020	1 020	1 020
Итого прибыль за весь период					5 270
Итого доход за год	4 950	2 100	2 820	2 820	3 140
Итого доход за весь период					15 830

# Стратегия развития 2012-2016г.

## ■ Развитие сети на территории Украины.

Календарный график развития проекта 2012 – 2016г.

2012г.



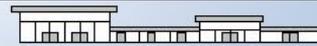
Строительство складского  
комплекса класса А  
Площадь: 6500,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Харьков.

2013г.



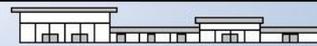
Строительство складского  
комплекса класса А  
Площадь: 6500,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Донецк.

2014г.



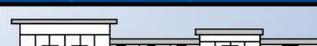
Строительство складского  
комплекса класса А  
Площадь: 6500,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик  
Днепропетровск

2015г.



Строительство складского  
комплекса класса А  
Площадь: 6500,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Одесса.

2016г.



Строительство складского  
комплекса класса А  
Площадь: 6500,0м.кв.  
ООО Беарс Логистик Львов.

# Стратегия развития 2011-2016г.

- До конца 2016 году Беарс-Логистик-Центр планирует построить дополнительно еще как минимум 30 000 м.кв складских помещений и 3 000 м.кв. офисных помещений в областных центрах Украины.
- При этом оборот компании поднимется до уровня более чем 15 млн.дол в год.
- Рыночная стоимость компании на конец 2016 году составит более 50 млн. долларов.