

Сербско-Российский Бизнес Форум
Торговая палата Сербии
16 октября 2019 г.



Содержание презентации

1. О нас
2. Сельское хозяйство
3. Недвижимость
4. Курорты
5. Отели



1. О нас

SEECAP Консалтинг оказывает услуги финансового консалтинга с 2001 года; с центром в Белграде покрывает рынки Сербии, Черногории, Македонии и Боснии и Герцеговины.

Оказываем услуги различным международным клиентам, заинтересованным в создании бизнеса в странах нашего присутствия, а также местным компаниям, заинтересованным в инновационных видах привлечения капитала, таких как инвестиции в частные инвестиционные фонды, мезонин, слияния и поглощения и другие формы финансирования.

Мы можем идентифицировать потенциальные инвестиционные возможности, стратегических партнеров, продавцов и финансовых учреждений. Наши клиенты получают лучшие консультационные услуги от специалистов, обладающих знанием местных языков, опытом и деловым этикетом.

SEECAP Консалтинг является независимой фирмой, предоставляющей высококачественные профессиональные услуги, индивидуализированные решения, основывающиеся на глубоких знаниях о рынке. Мы придерживаемся высоких этических и профессиональных стандартов, применимых к инвестиционным банковским услугам.

Для получения более подробной информации, пожалуйста, перейдите по ссылке <https://www.seecap.com/russian/index-ru.html>



1. НАШИ УСЛУГИ

М&А

- Слияния и поглощения
- Финансирование транзакций
- Услуги после приобретения

Корпоративные

- Корпоративное финансирование
- Займы и кредиты
- Углубленный экспертный анализ
- Реструктуризация

• Иностранные инвестиции

- Приватизация
- Планирование налогов
- Гранты и субсидии
- Оценка бизнеса

Недвижимость

- Купля-продажа недвижимости
- Финансирование недвижимости

Индустрия гостеприимства

- Продажа и покупка гостиниц
- Обеспечение финансовых средств для покупки или инвестиций в гостиницы
- Услуги по финансированию инвестиционного строительства гостиниц
- Продажа, покупка, приватизация и финансирование курортов и санаториев



2. Винзавод со своим собственным виноградником и рестораном



Отмеченная наградами винодельня с собственными производственными мощностями и виноградником площадью 2,2га, расположенная в знаменитом регионе Вршацких виноградников. Не требуется значительного инвестиционного капитала, есть возможность расширения как винодельни, так и виноградника за счет щедрых субсидий и финансовой помощи со стороны правительства Сербии.

Расположение: знаменитый регион виноградников Вршац, где традиции выращивания винограда существуют еще с времен Римской империи.

Общая площадь земли: 28,732 м², возможное расширение еще на 10га (100 000м² для новых виноградников). Правительство предоставляет субсидии в размере до 700 000 евро на посадку новых виноградников и до 1 миллиона евро на расширение производственных мощностей по производству вина.

Площадь здания винзавода: 491м². Производственные мощности винодельни завершены и работают, ресторан и другие объекты построены, но не завершены.

Важно: на имуществе нет ипотеки, залогового удержания или других обременений. Компания не имеет банковских кредитов или других финансовых обязательств. Есть большой запас готовой продукции, винный архив стоимостью **160 000 евро**. Компания работает с прибылью.

Цена: € 400.000

Для получения более подробной информации, пожалуйста, перейдите по ссылке https://www.seecap.com/serbian/vinarija_vrsac.html



2. Продажа активов - сельское хозяйство

Владельцы, которые живут за границей, хотят выйти из своих инвестиций из-за возраста (80 лет)

Продажа активов, без долгов или обязательств

Расположение-Северо-Восточная Сербия, на берегах Дуная и на холмах недалеко от Дуная

Производство: пшеница, виноград, вино, домашний скот

Активы:

Сельскохозяйственные земли - 1 600 га в собственности и 600 га арендованных у правительства, стоимость аренды составляет 40 евро за гектар в год, т.е. в целом 24 000 евро. Один участок земли площадью 1 600 га находится примерно в 50 метрах от Дуная. Другой участок площадью 400 га расположен 400 м от Дуная. С более сухим летом близость к Дунаю имеет жизненно важное значение для орошения и высокой урожайности

Виноградник и винодельня - 45га виноградников на солнечных холмах недалеко от реки Дунай, винодельня и винный погреб для производства и хранения вина

Пшеничная мельница производительностью 50 тонн в сутки



2. Продажа активов - сельское хозяйство

Силосы для хранения пшеницы - 10.000 тонн.

Док для грузовых судов - частный грузовой док на Дунае, для погрузки и разгрузки пшеницы и других товаров и транспортировки на корабле вверх по течению в Центральную и Западную Европу или вниз по течению к портам Черного моря

Другие активы - скотобойня, различные складские помещения, земля под застройку

Цена: € 6,5 млн



2. Козья ферма и переработка козьего молока



Ведущий производитель козьих молочных продуктов в Сербии с различной производственной программой - пробиотик, кефир, сыворотка, сыр в ломтиках, сыр в оливковом масле, сыр с плесенью и различными добавками и т.д.

Ищем партнера, который поможет дополнительным капиталом и / или своими возможностями

- ✓ Увеличению производства продуктов с высокой добавленной стоимостью и более продолжительным сроком хранения (различные типы сыра и т.п.)
- ✓ Прорывом на китайский рынок и дальнейшим проникновением на рынок СНГ с качественной продукцией продолжительного срока хранения

Разрешения и лицензии:

- ISO 9001: 2008 для управления качеством
- HACCP, ISO FSSC 22000 для качества продуктов питания
- ветеринарный контрольный номер RS 12293, который является необходимым условием для сбыта пищевых продуктов животного происхождения как внутри страны, так и за рубежом
- лицензии на поставку продукции на рынки Европейского союза и Евразийского экономического союза
- Ожидается также получение лицензии на размещение продукции на рынке Китайской Народной

2. Козья ферма и переработка козьего молока



Активы:

- **Земельный участок-ферма** на 4га
 - **Стадо коз** - около 500 коз, первоначальное стадо, импортировано из Австрии, планируется увеличить на еще 500 коз
 - **Современные производственные мощности** по переработке молока площадью около 3000 м² - перерабатывается 2000 литров молока в день, из которых около 1000 со собственной фермы, а остаток покупается у местных фермеров-субподрядчиков
-
- **Различные складские мощности**
 - **Дополнительная земля** - 40 га, которая взята в аренду от муниципалитета и где производится корм для коз
 - **Инвестиции** - € 2-4 млн. Для мажоритарной собственности или для покупки 100% акционерного капитала



3. Недвижимость - офисно-торговый центр Дединье



Инвестиция: покупка существующего коммерческого здания с нетто торговой площадью 10,645м² с возможностью дальнейшего развития

Потенциал дополнительного развития: 28.000м² разрешено правилами планирования

Арендуемая площадь: из 10.645м² нетто площади, 10.285 м² можно сдавать в аренду (эффективность 96.62%)

Занятость: 100% единиц сдано в аренду, есть список желающих потенциальных будущих арендаторов

Ожидаемые доходы за следующие 12 месяцев: Согласно действующим договорам аренды, в 2020 году валовой доход составит 931,019 евро, чистый операционный доход - 889,586 евро (доходность в первом году после приобретения 8,09%)

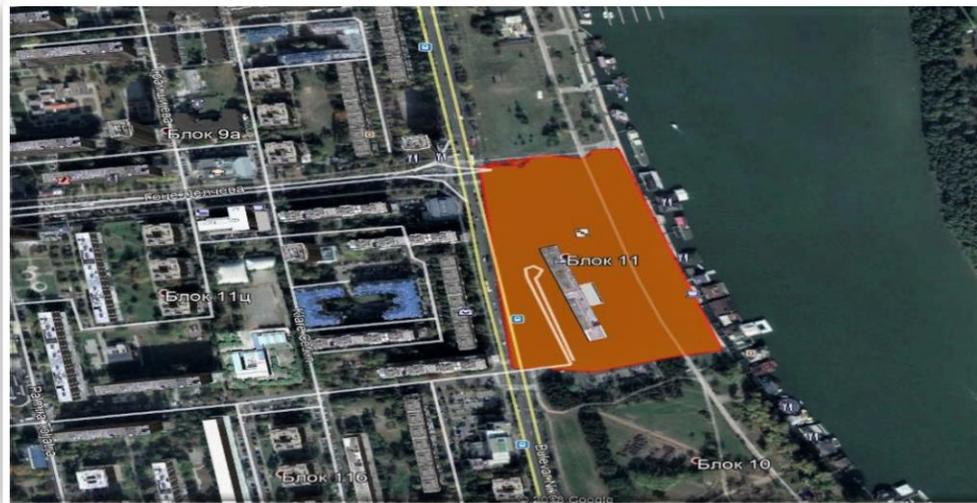
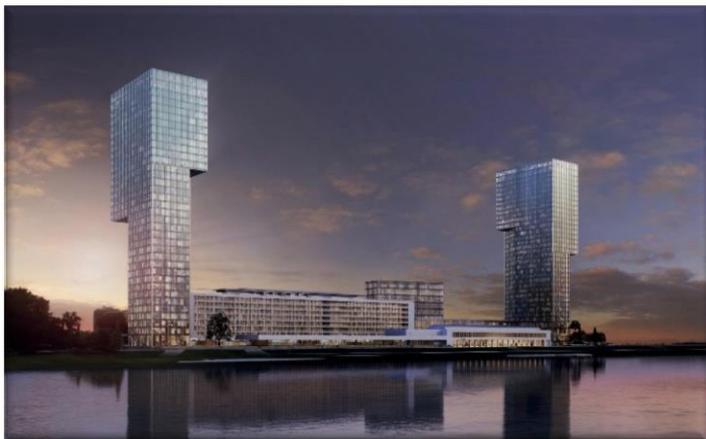
Перспективы:Новый владелец может продать отдельно единицы существующим арендаторам по предполагаемой цене в размере **13-14 миллионов евро**. В качестве альтернативы, новый владелец может удвоить стоимость первоначальной инвестиции, перестроив Центр в смешанное торгово-офисное здание с более высокой доходностью от **12,40% до 14,57%**

Предлагается по цене: 10,95 млн. Евро

Финансирование приобретения: Центр имеет проверенный, доказываемый уровень доходов. Мы полагаем, что покупку недвижимости можно профинансировать за счет банковских кредитов в размере 8 миллионов евро и собственного капитала в размере 3 миллионов евро. Чистый операционный доход достаточен для покрытия выплат по кредиту



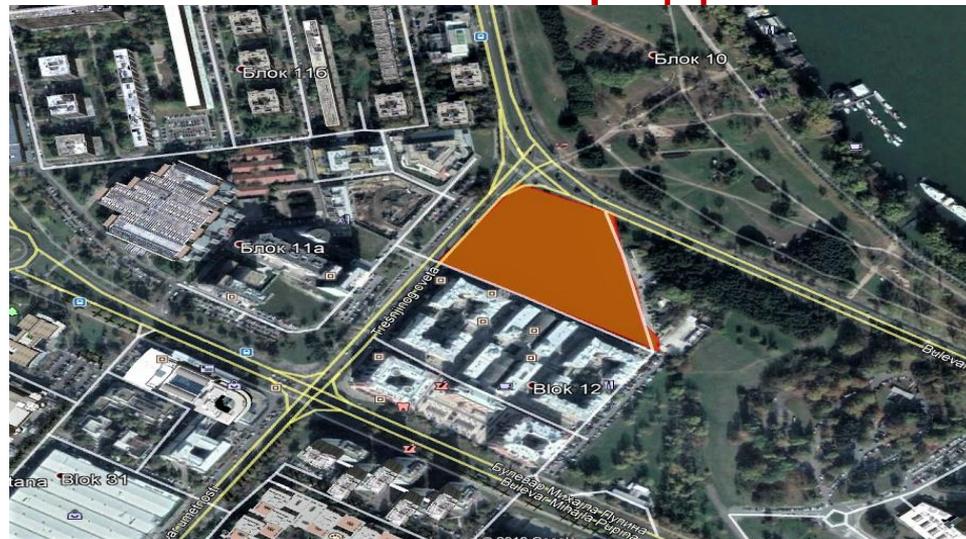
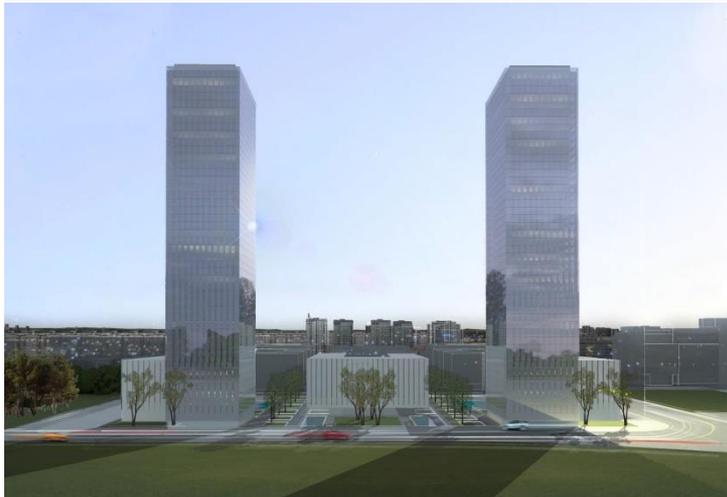
3. Недвижимость - Блок 11 Белград



- Эксклюзивная локация на берегах Дуная, Новый Белград - браунфилд
- Земельный участок - 45.000м2
- 5 * Отель, 267 номеров, 35.300м2
- Обслуживаемые апартаменты (для аренды), 189 единиц, 43.700м2
- Жилые квартиры, 178 единиц 39.400м2
- Площадь для розничной торговли, 113 единиц, 26.400 м2
- Офисы 51.300 м2
- Парковка 1.378 мест, 37.600м2



3. Недвижимость-Блок 12 Белград



- Блок 12-эксклюзивная локация на берегах Дуная, Новый Белград
- Размер земельного участка - 40.000 м2
- Общая площадь застройки - 154 000 м2
- Для офисных помещений 51.300 м2
- Для других коммерческих помещений (розничная торговля, рестораны и т.д.) 10.250 м2
- Для жилья/квартир 92.400м2
- Предлагается: совместное инвестирование / строительство или приобретение части участка под офисную застройку

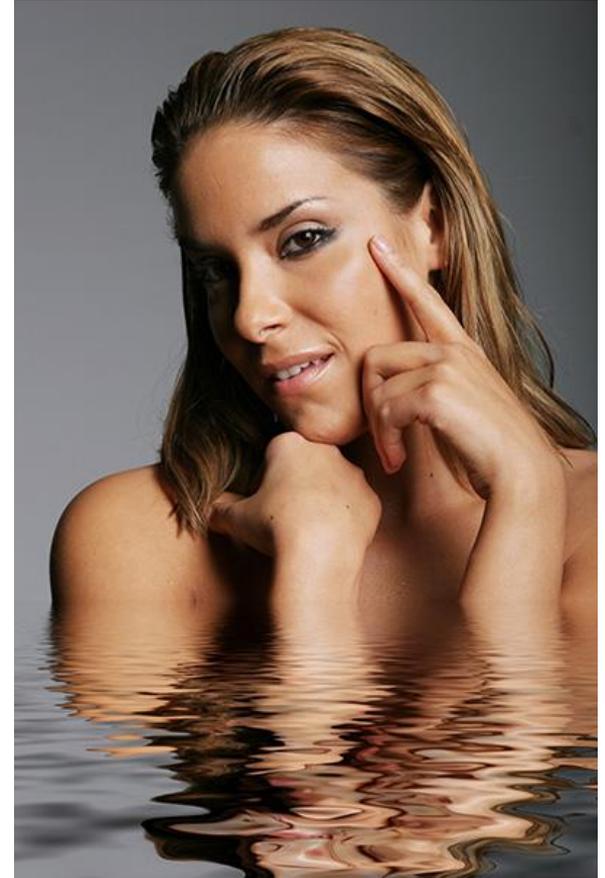


4 Курорты

Юго-Восточная Европа, как и Сербия, очень богата минеральными водами, которые используются в качестве лекарства от различных болезней, для улучшения общего состояния здоровья, развлечения и получения удовольствия. Некоторые санатории известны как медицинские центры еще с римского периода. Непосредственно в Сербии имеется свыше 300 зарегистрированных курортных центров.

Сербские курорты обладают фрагментарным характером и недостаточно капитализированы. Им нужна не только «прививка» свежего капитала в целях модернизации своей деятельности, но и свежие идеи, чтобы соответствовать современным тенденциям в курортной отрасли. Новая бизнес-модель должна предложить единый и оригинальный образ, гармоничную комбинацию традиционных курортных, современных spa и wellness услуг (destination spa или spa retreat), к которым относятся:

1. реабилитация и оздоровление
2. отдых и восстановление сил
3. улучшение здоровья
4. эстетические услуги



4 Курорты

СПА центры, которые будут приватизированы по государственной программе

- Нишка баня
- Баня Ковиляча
- Буяновачка баня
- Гейзир Сиеринска баня
- Меркур, Врнячка Баня
- Рибарска баня
- Сокобаня
- Чигота Златибор
- Термал Врдник

Курорты, которые можно купить как активы

- Матарушка баня
- Богутовац Спа

Частные курорты

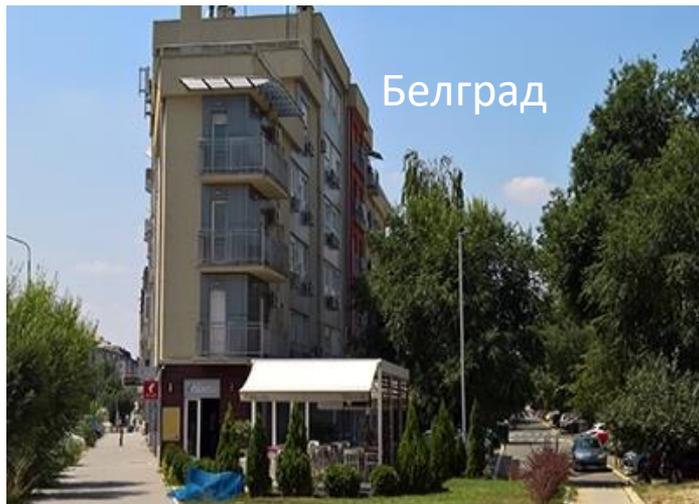
- «Извор» Аранджеловац
- Атомный санаторий
- Баня Вруйци

Наш анализ некоторых частных спа-центров показывает, что их доход растет примерно на 15% в год. Во всем мире оздоровительная индустрия растет такими же темпами, около 10-15% в год. Люди хотят чувствовать себя здоровыми и оставаться здоровыми. Все больше денег будет тратиться на здоровье, что гарантирует дальнейший рост естественных оздоровительных средств, предлагаемых сербскими спа-центрами.



5 Отели

У нас есть отели для развития или покупки в Сербии и Черногории. Некоторые из нашего портфолио в Сербии:



КОНТАКТЫ

Зоран Митич

Директор

SEECAP КОНСАЛТИНГ Д.О.О.

zoran.mitic@seecap.com

Тел: +381 11 36 35 935

Мобильный: +381 63 377 960

www.seecap.com

Белград, Сербия

