



BEFL

аудиторы ■ консультанты ■ оценщики

Владислав Новоселов
Управляющий директор BEFL

Vladislav Novoselov
BEFL Managing Director

Земельный рынок России: текущее состояние и перспективы

Russian land market: current situation and prospects

«Где маржа 2012», 31 января 2012, Москва
Where the margin is 2012, January 31st 2012, Moscow

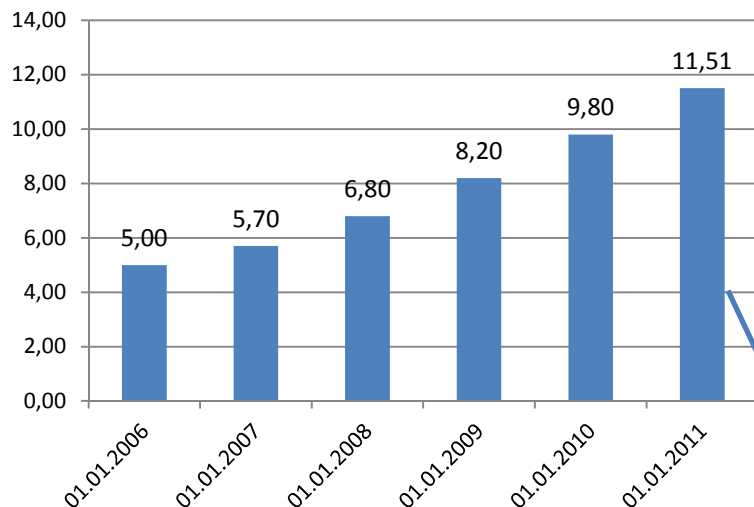
Структура рынка с/х земли Market of agricultural land: structure	3
Цены 2011 Prices 2011	5
Юридические аспекты Legal aspects	6
Публичные агрокомпании Public agricultural companies	9
Эффективность использования земли Efficiency of land use	10
События 2011 Events 2011	11

Структура рынка с/х земли (1/2)

Market of Agricultural Land: Structure (1/2)

Динамика по количеству земли в собственности юридических лиц (млн га)

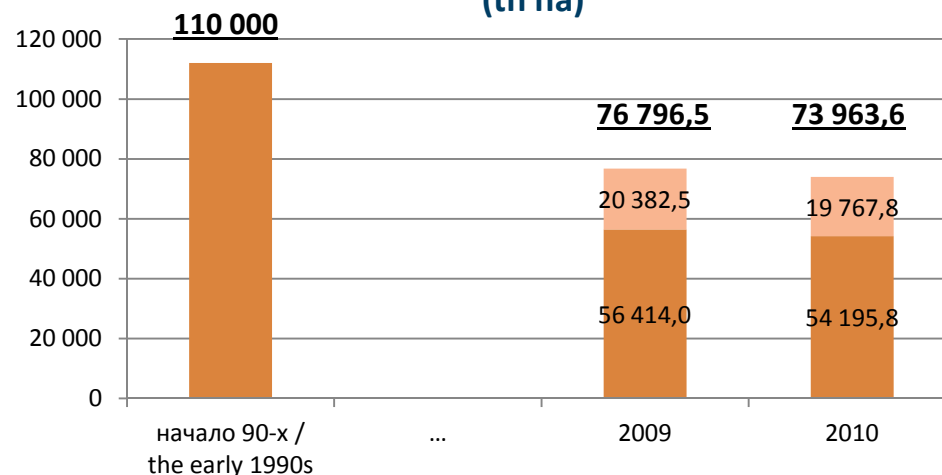
Dynamics for land owned by legal entities (mln ha)



2,93 %
от общей площади с/х земли /
of total area of agricultural land

«Паи» в собственности граждан, используемые юр. лицами (тыс. га)

'Pai land' owned by individuals, used by legal entities (th ha)

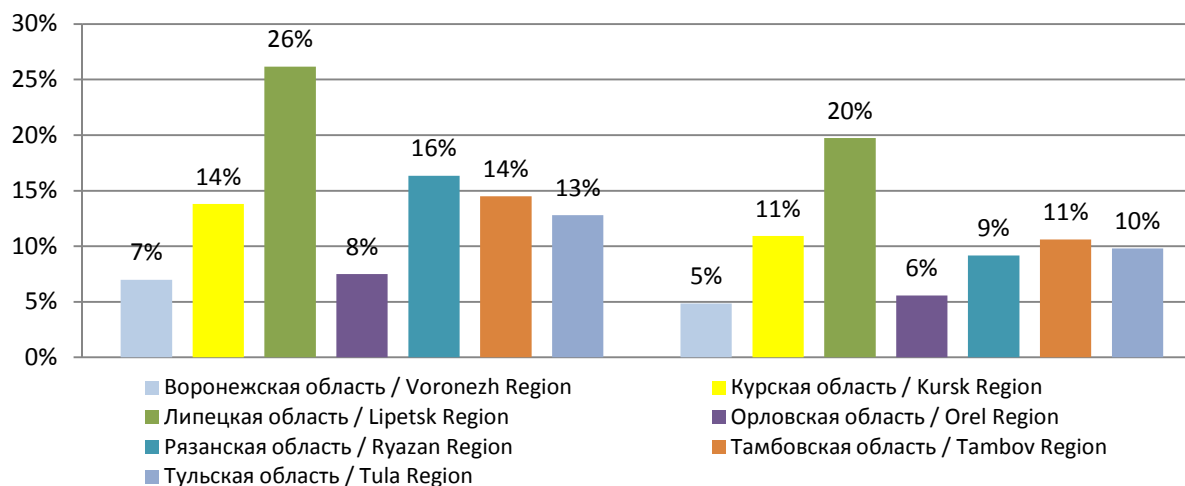


- земельные доли граждан (за искл. невостребованных) / land shares owned by individuals (except for unclaimed)
- невостребованные земельные доли / unclaimed land shares

Данные Росреестра
Data provided by State Register

Структура рынка с/х земли (2/2) Market of Agricultural Land: Structure (2/2)

Земли в собственности юридических лиц от общей площади пашни (%)
Land owned by legal entities of the total area of arable land (per cent)



Земли в собственности юридических лиц от общей площади земель с/х назначения (%)
Land owned by legal entities of the total area of agricultural land (per cent)

Крупнейшие земельные банки / Major land banks

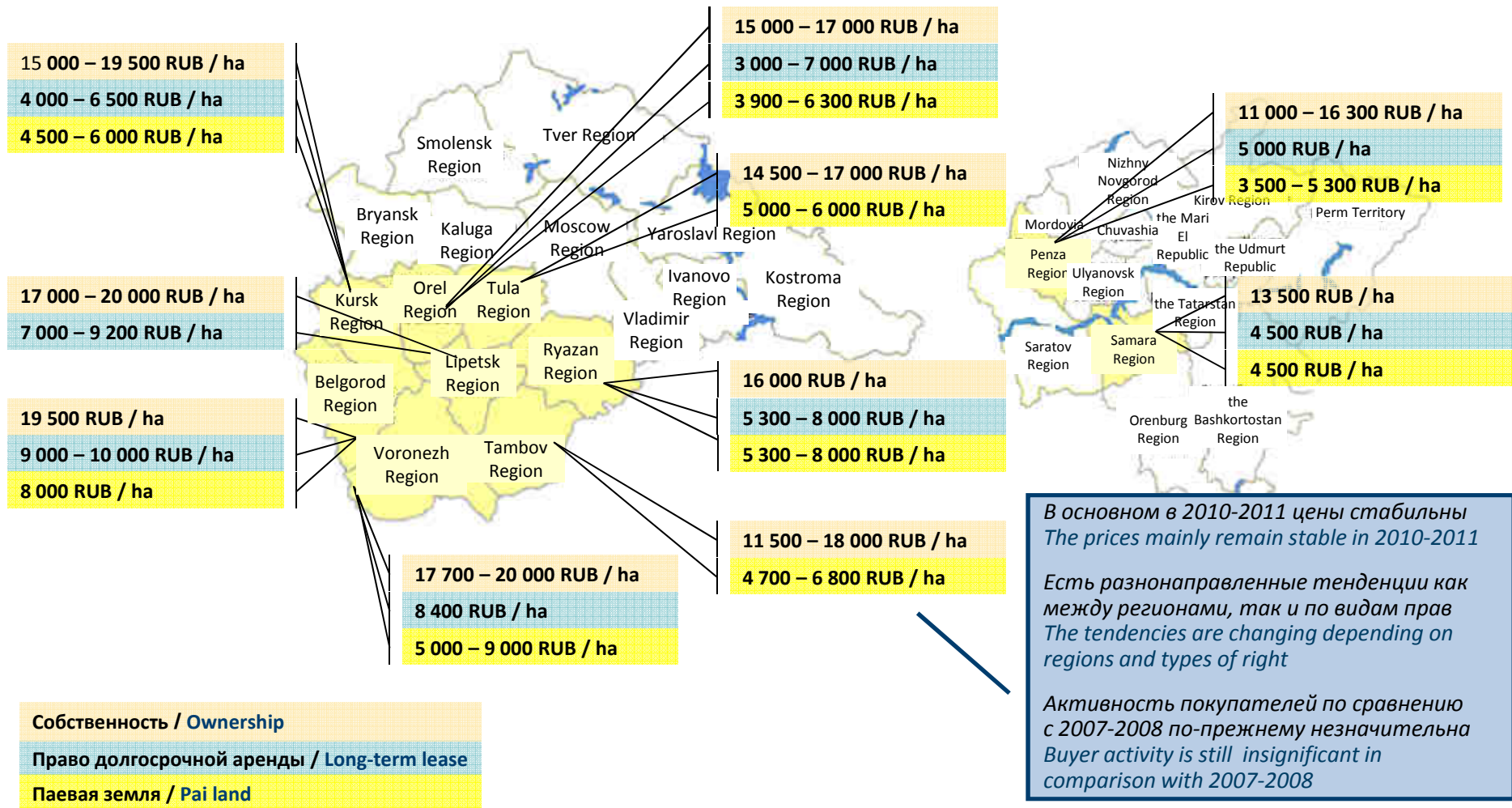
Компания / Company	Земельный банк, тыс. га / Land bank, th ha
Ivolha-holding	1 500 в России и Казахстане*
Prodimex	570
НАРКО	500
Razgulay	460
Vamin	443,8
Rusagro	415
Krasny Vostok - Agro	400
Valars Group	360 в России и на Украине**
Black Earth Farming	328

* Распределение по странам не раскрывается, по данным участников российского рынка, в России может находиться 600 – 750 тыс. га / Distribution by countries is not disclosed, about 600-750 th ha may be located in Russia, according to Russian market participants

** Распределение по странам не раскрывается / Distribution by countries is not disclosed

Ведомости, данные компаний, данные Росреестра
Vedomosti, data provided by the Companies, data provided by State Register

Цены 2011 Prices 2011



Данные BEFL по отдельным сделкам
 Data provided by BEFL by various transactions

Отдельные сложности для покупателей земли / Particular difficulties of land buyers

1. Возросли риски утраты права аренды на земельные участки

П.5 ст.14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

2. Высокие риски процесса приобретения долевой с/х земли. Причины рисков:

- ✓ ограничения на оборот долей в праве общей долевой собственности
- ✓ недобросовестность продавцов
- ✓ издание органами субъектов РФ нормативных актов, противоречащих нормам федерального законодательства
- ✓ обширный перечень прав органов местного самоуправления при практическом отсутствии обязанностей
- ✓ отсутствие единого подхода к правоприменению ФЗ «Об обороте земель с/х назначения»

3. Затруднен поиск списков пайщиков

4. Проблемы кадастрового учета

В кадастровые выписки / паспорта Земельных участков включена особая отметка: «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства»

1. Risks of forfeit lease rights to land plots have increased

Clause 5 Article 14 of the Federal Law 'On agricultural land turnover'

2. High risks in the process of acquisition of shared agricultural land. Sources of risks:

- ✓ restrictions on turnover of shares in common shared ownership to land plots
- ✓ dishonesty of buyers
- ✓ issue of regulations contradicting the federal legislation by the RF subjects authorities
- ✓ a long list of rights enjoyed by local self-government bodies together with a minimum level of responsibilities
- ✓ lack of unified approach to enforcement of the Federal Law 'On agricultural land turnover'

3. Difficulty in finding a list of shareholders

4. Problems of cadastral registration

Cadastral plan of land plots includes a special note:
'A land plot boundary is not set or set in violation of the land law'

Право собственности на земельные участки. Основные риски / Land plots title. Key risks

Риск утраты
прав на ЗУ

Risk of land plots
forfeiture

Основания
Grounds

- отсутствие у покупателя прав на приобретение долей в праве собственности на ЗУ /
a buyer's ineligibility to purchase shares in the land plot ownership
- нарушение процедуры выдела ЗУ /
violation of the admeasure procedure
- нарушение преимущественного права субъекта РФ на приобретение ЗУ /
violation of preemptive right of the RF subject relating to purchase of land plots
- признание договоров купли-продажи долей в праве собственности на ЗУ притворной сделкой, прикрывающей сделку купли-продажи ЗУ /
of the shares purchase agreement as a transaction, made to cover up the transaction of land plots purchase

Юридические аспекты (3/3)

Legal aspects (3/3)

Право аренды на земельные участки. Основные риски / Lease rights to land plots. Key risks

Вне зависимости от статуса арендодателя / Regardless of a lessor status

Риск расторжения договора аренды
Risk of a lease agreement termination

Основания
Grounds

- неиспользование ЗУ / not using of land plots
- неоплата более двух раз подряд арендной платы / failure to pay rent more than twice at a stretch

ЗУ находятся в гос. /муниц. собственности, или гос. собственность не разграничена *Land plots owned by state or municipal entity or state ownership to land plots is not separated*

Риск признания договора аренды недействительным
Risk of a lease agreement rescission

Основания
Grounds

- нарушение процедуры заключения договора аренды без проведения торгов / violation of procedure on making a lease agreement without trading
- нарушение процедуры подготовки и проведения торгов на право заключения договора аренды / violation of procedure on preparation and holding of trading for the right to make lease agreement

Риск увеличения размера арендной платы
Risk of rent increase

Риск обусловлен
Risk associated with the following circumstances

- противоречием законодательства субъекта РФ законодательству РФ в вопросах размера арендной платы / Non-compliance of legislation of the RF subject with the RF legislation on determination of the rental amount
- пересмотром кадастровой стоимости ЗУ (теоретически кадастровая переоценка может проводиться ежегодно) / Revision of the land plot cadastral value (cadastral revaluation can be conducted on an annual basis potentially)

Земельные участки находятся в собственности юрид. или физич. лиц / Land plots owned by legal entities and individuals

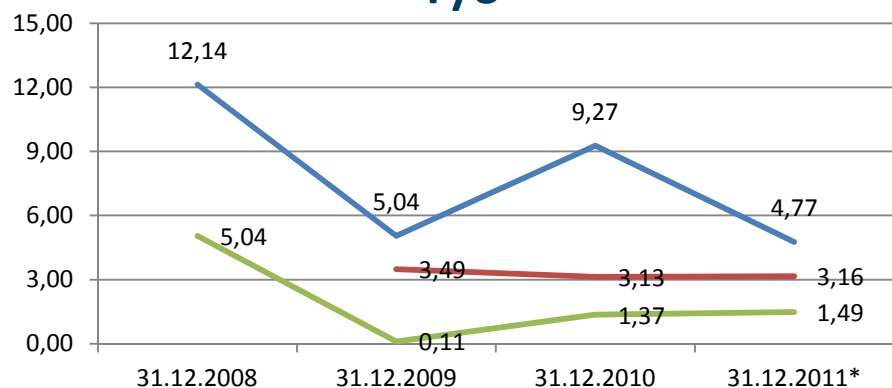
Риск признания договора аренды незаключенным
Risk of declaration of a lease agreement as void

Основание
Grounds

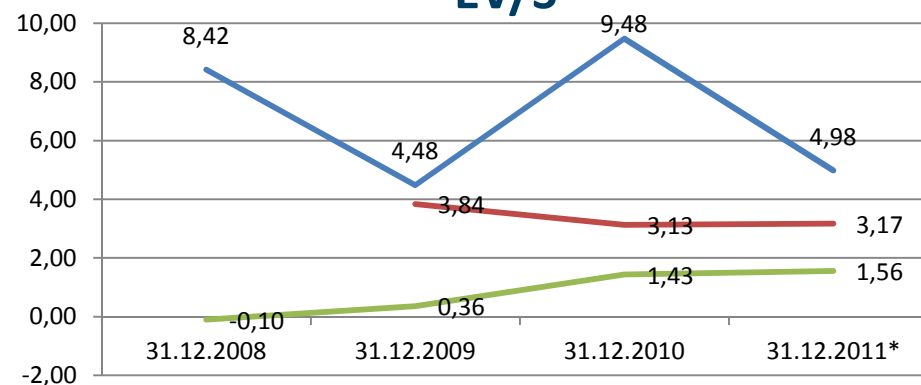
- несогласованный размер и порядок уплаты арендной платы (часто ее размер определяется в виде обязательств по передаче зерна (однозначно не указано, какого именно), совершения определенных работ и т. п.) / the amount and order of rental payment are not approved (the amount of the rental payment is often determined as liabilities related to grain transfer, performance of particular works, etc. Meanwhile, the exact type of grain to be transferred in consideration for rental payment, is not specified)

Публичные агрокомпании Public agricultural companies

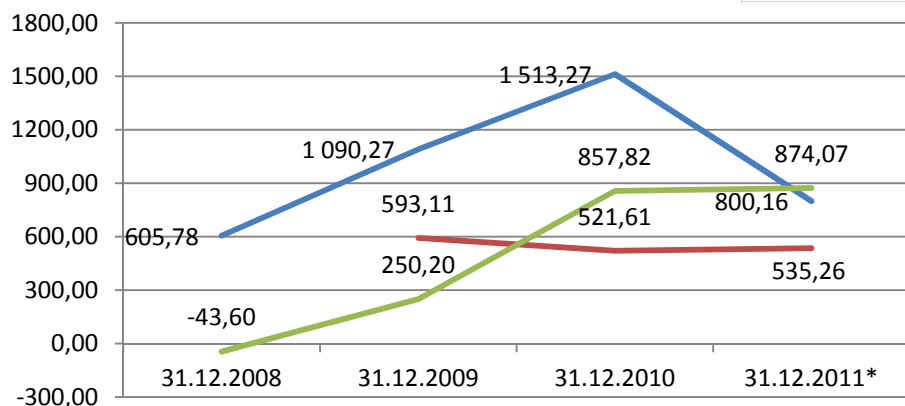
P/S



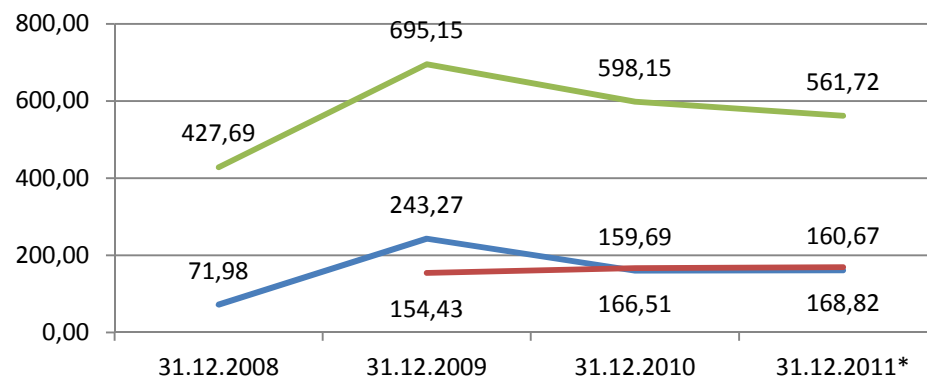
EV/S



EV/Land



S/Land

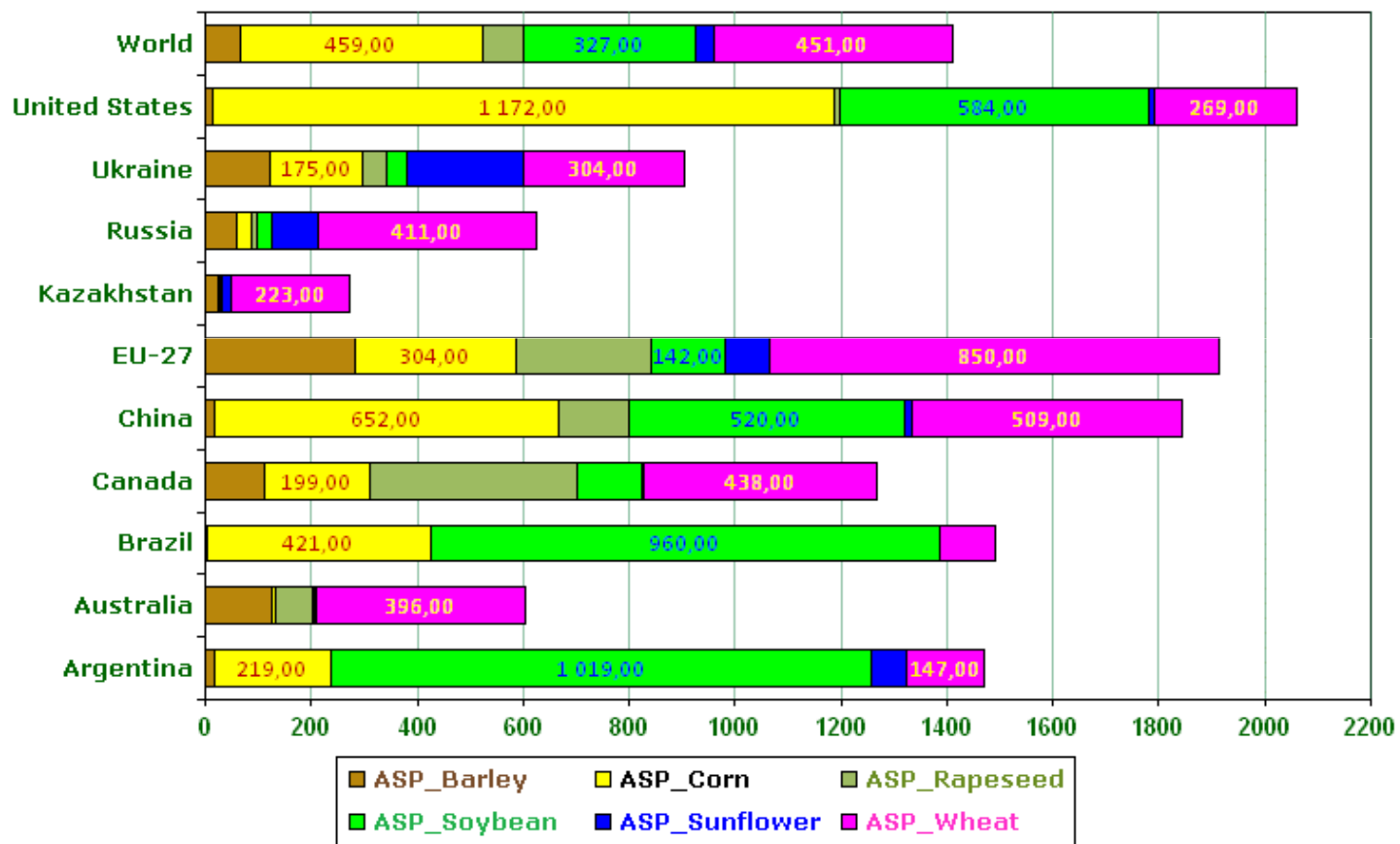


* Мультипликаторы по состоянию на 31.12.2011 г.
рассчитаны по данным отчетности за 2010 г. /
Multipliers are as of December 31, 2011, based on the Financial Statements
for the year ended 31 December 2010

Отчетность компаний Black Earth Farming, Alpcot Agro, Trigon Agri, расчеты BEFL
Financial statements of Black Earth Farming, Alpcot Agro, Trigon Agri, BEFL estimates

Эффективность использования земли Efficiency of land use

Диаграмма совокупной выручки на гектар по странам с учетом площадей сева культур, погектарного спроса и мировых цен по индексам АГРОСПИКЕРА (USD/га)



Consolidated
revenues per
hectare

IPO Русагро: привлечено 330 млн долл. США, компания оценена в 1,8 млрд долл. США

IPO of Rusagro: The company has raised \$ 330 mln. The company was valued at \$ 1.8 bln

Сделка PPF Group по покупке 100% акций ЗАО «РАВ

Агро-Про» (150 тыс. га земли под контролем)

PPF Group buys RAV Agro-Pro PPF Group has acquired 100% of CJSC RAV Agro-Pro shares (CJSC RAV Agro-Pro controls 150 th ha of land)

Сделка Kernel Holding SA по покупке 100% акций

компании «Русские масла» (3 маслоэкстракционных завода, общая мощность переработки - 400 тыс. тонн семян подсолнечника в год)

Kernel Holding SA buys Russkie Masla

Kernel Holding SA has acquired 100% of shares of Russian Masla, the owner of three oil-extracting factories (total processing capacity amounts to 400 th tons of sunflower seeds per year)

Компания АгроТехнологии вышла на рынок с предложением услуги по управлению агробизнесом
AgroTechnologies enters the market offering services on contract farming

ВТБ создал агрофонд

«ВТБ Капитал» объявил о формировании инвестфонда VTB Capital Agri Fund для вложений в агроактивы России и Казахстана

VTB establishes agricultural fund

VTB Capital has announced the establishment of investment fund VTB Capital Agri Fund dealing with investments in agricultural assets of Russia and Kazakhstan

Avangard Asset Management представила агрофонд + участие в капитале «Разгуляй»

Представлен AVG CIS Agricultural Opportunities Fund (планы – крупные проекты по птицеводству и скотоводству, тепличные хозяйства)

Основной актив – пакет 29,99% акций ОАО «Группа «Разгуляй»

Avangard Asset Management presents agricultural fund + contribution to Razgulay capital

AVG CIS Agricultural Opportunities Fund is presented (the plans of which are connected with large-scale projects for poultry and livestock production, greenhouse facilities)

Capital asset comprises 29.99% stock of shares belonging to OJSC Razgulay Group

АФК Система идет в агробизнес

Компания победила в аукционе по покупке 100% акций ОАО «Донское» (Ростовская область, площадь используемой земли 25,4 тыс. га)

JSFC Sistema enters agribusiness

The company has won an auction and has acquired 100% of shares belonging to OJSC Donskoe (Rostov Region, 25.4 th ha of cultivated land)

Спасибо за внимание!
Thank you for attention!

Tel. +7 (495) 649 81 55
E-mail: v.novoselov@befl.ru
www.befl.ru