



Владислав Новоселов  
Управляющий директор BEFL

Vladislav Novoselov  
BEFL Managing Director

## Сельскохозяйственная земля: покупать или продавать? Agricultural Land: to Buy or to Sell?

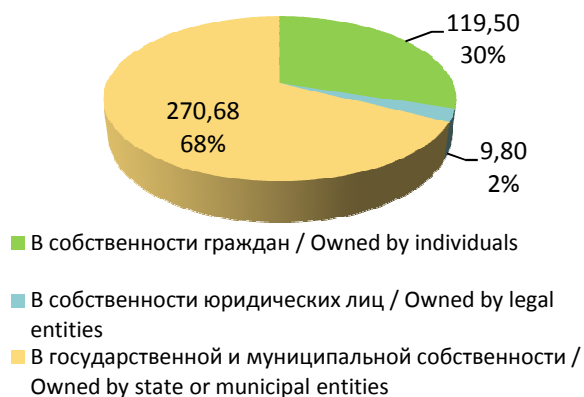
Зерновой Клуб, 24 мая 2011, Москва  
Grain Club, May 24<sup>th</sup> 2011, Moscow

## Структура рынка с/х земли (1/3)

### Market of Agricultural Land: Structure (1/3)

Распределение сельскохозяйственных земель по формам собственности на 01.01.2010 (млн га / %)

Agricultural land by types of ownership as of January 01, 2010 (mln ha / per cent)



#### Сегменты рынка Market segments

1. «Паевая» земля / 'Pai' land
2. Муниципальная, государственная земля / Municipal, state land
3. Земля в собственности / Owned land
4. Сельхозкомпании с землей в собственности и с правом долгосрочной аренды «паевой» и / или муниципальной земли  
Agricultural companies with owned land and long-term lease of 'pai' and/or municipal land

Росреестр, данные Минсельхоз, данные BEFL  
State Register, Ministry of Agriculture, BEFL

## Структура рынка с/х земли (2/3)

### Market of Agricultural Land: Structure (2/3)

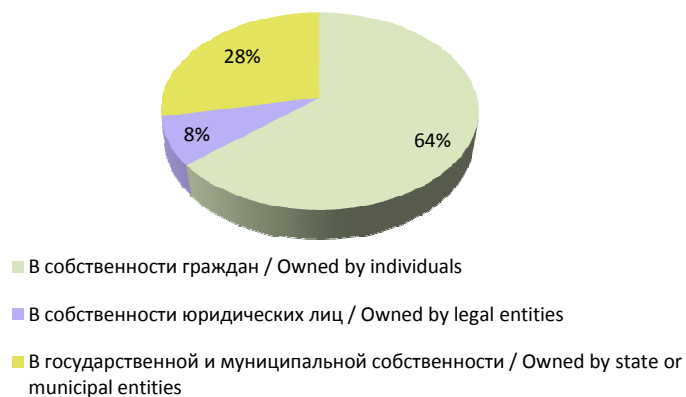
Сведения о земле сельскохозяйственного назначения по отдельным регионам ЦФО РФ, на 01.01.2010 (тыс. га)  
Data on agricultural land per regions of the Russian Central federal district as of 01.01.2010 (th ha)

Наименование субъекта РФ	Общая площадь земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственные угодья (пашня)	Земли сельскохозяйственного назначения			Земли фонда перераспределения (пашня)	Невостребованные доли
			в государственной и муниципальной собственности	в собственности граждан РФ	в собственности юридических лиц		
Воронежская область	4 237,20	2 916,00	1 355,40	2 763,30	118,50	11,30	549,00
Курская область	2 275,90	1 802,50	493,80	1 610,90	171,20	14,60	505,40
Липецкая область	1 938,70	1 465,20	490,90	1 065,00	382,80	10,00	175,60
Орловская область	2 032,20	1 508,50	597,90	1 321,00	113,30	17,10	263,80
Рязанская область	2 601,70	1 448,00	838,40	1 570,20	193,10	56,40	303,60
Тамбовская область	2 819,20	2 039,80	758,90	1 761,20	299,10	22,10	321,10
Тульская область	1 841,50	1 409,80	435,50	1 261,80	144,20	27,40	361,20
<b>Итого*</b>	<b>17 746,40</b>	<b>12 589,80</b>	<b>4 970,80</b>	<b>11 353,40</b>	<b>1 422,20</b>	<b>158,90</b>	<b>2 479,70</b>

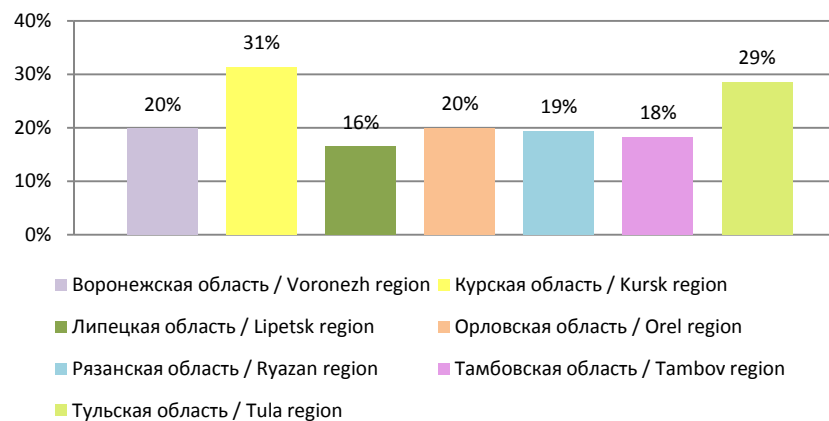
\*итог рассчитывался на основании данных на 01.01.2011, а при их отсутствии - на основании данных на 01.01.2010

\*Total amount was estimated based on data as of 01.01.2011, or as of 01.01.2010 if those data were unavailable

Распределение сельскохозяйственных земель отдельных областей ЦФО по формам собственности (%)  
Agricultural land of the CFD regions by types of ownership (per cent)



Невостребованные доли в собственности граждан (%)  
Unclaimed shares in ownership of individuals (per cent)



## Структура рынка с/х земли (3/3)

### Market of Agricultural Land: Structure (3/3)

#### Примеры крупнейших земельных банков

##### Major land banks

Агрохолдинг Agroholding	Земельный банк, тыс. га Land bank, th ha
Ivolha-holding	1 500 (Russia , Kazakhstan)
Prodimex	570
НАРКО	500
Razgulay	460
Vamin Tatarstan	443,8
Krasny Vostok – Agro	400
Rusagro Group	380
Nastyusha	370 (Russia , Kazakhstan)
Valars	360 (Russia, Ukraine)
Black Earth Farming	328

Более 30 агрохолдингов контролируют более 100 тыс. га каждый

More than 30 agroholdings control over 100 th ha each

Результат земельной реформы начала 90-ых годов – 12 млн собственников земельных долей «паев», около 110 млн га

На начало 2010 года:

- ✓ только 1,4 млн осуществили гос. регистрацию своих прав на землю (11 % дольщиков)
- ✓ выделено 18 млн га земли, находящейся в долевой собственности (16 % площади)
- ✓ площадь невостробованных земельных долей составила 20-30 млн га (преимущественно пашня)

Объемы земли «в собственности» юридических лиц больше статистических данных. По данным BEFL на начало 2010 г. только у 15 групп «в собственности» около 3,2 млн га земли

Results of the land reform at the beginning of 1990s – 12 mln owners of 'pai' land shares, about 110 mln ha

As of beginning of 2010 :

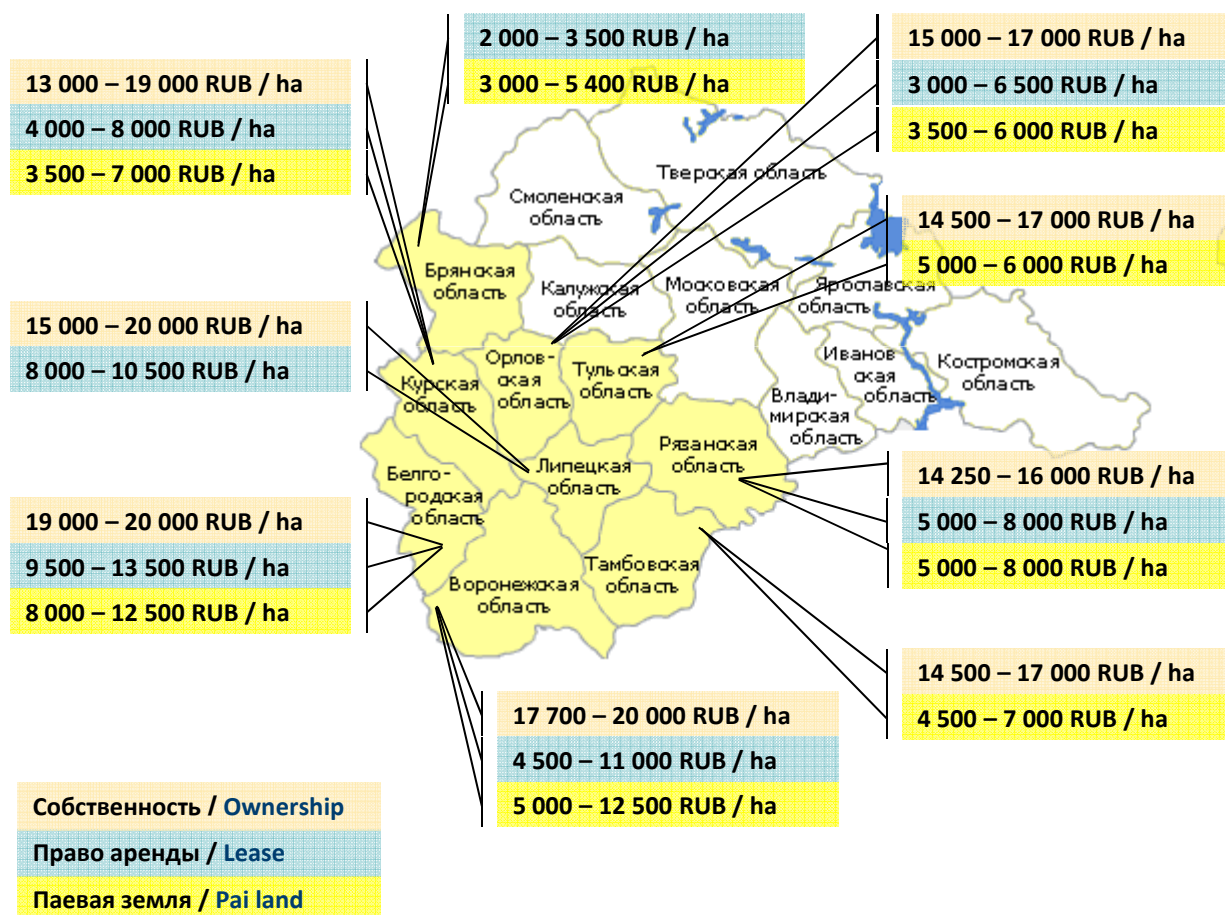
- ✓ only 1,4 mln have state registration of the land right (11 % of owners)
- ✓ 18 mln ha of land in shared ownership have been separated (16 % of the total area)
- ✓ area of unclaimed land shares amounts to 20-30 mln ha (mainly tillage)

The amount of land owned by legal entities exceeds officially declared amount of land ownership

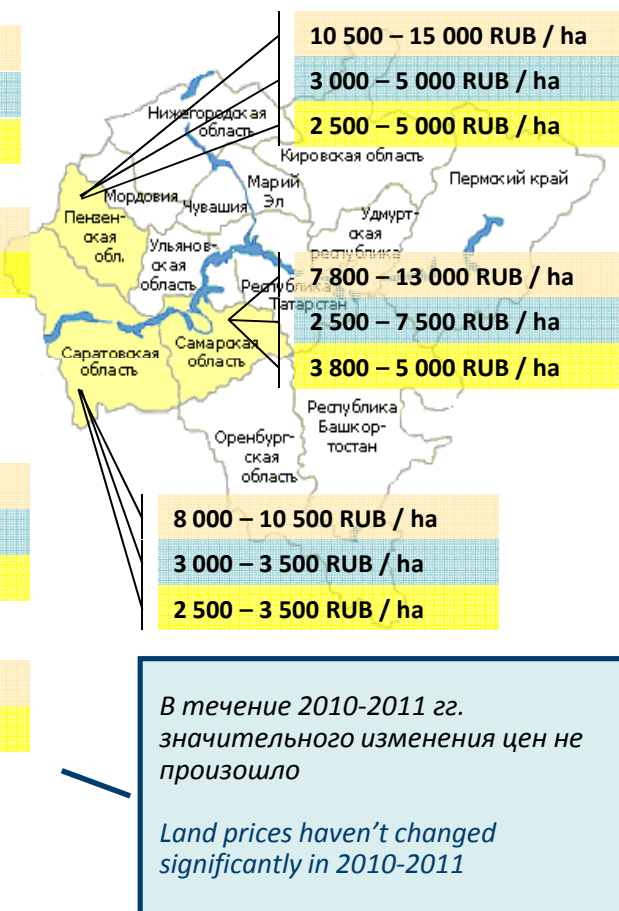
As BEFL estimates show, 15 groups of legal entities alone owned about 3,9 mln ha of land at the beginning of 2010

# Цены 2010-2011 Prices 2010-2011

## Центральный федеральный округ Central Federal District



## Приволжский федеральный округ Volga Federal District



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

# Изменения в законодательстве с 01.07.2011

## Changes in Legislation from July 01, 2011

### Государственная и муниципальная собственность

#### State and municipal ownership

- ✓ Снижен максимальный размер устанавливаемой субъектами РФ цены выкупа земельных участков для владельцев земли с 20 % до 15 % кадастровой стоимости земельных участков
- ✓ Установлены правила распоряжения земельными долями и участками, поступившими в муниципальную собственность

- ✓ Maximum price set by RF subjects for land acquisition by land owners is decreased from 20 % to 15 % of the cadastral value of land plots
- ✓ Rules for the disposal of land shares and plots in municipal ownership are established

### Невостребованные доли

#### Unclaimed shares

- ✓ Уточнены критерии отнесения земельных долей к невостребованным
- ✓ Определена возможность признания судом права муниципальной собственности на земельные доли, а не на сформированный в счет этих долей участок (по месту нахождения земельного участка)

- ✓ Criteria for assigning land shares to unclaimed shares are specified
- ✓ Ownership of municipal entity to land shares rather than to a land plot formed on account of the said shares (according to a land plot's location) can be confirmed through the courts

### Долевая собственность

#### Shared ownership

- ✓ Изменена процедура выдела земельных участков
- ✓ На орган местного самоуправления возложены обязанности по составлению перечня участников долевой собственности, созыву и участию в проведении общих собраний
- ✓ Изменены порядок созыва общего собрания участников долевой собственности, его компетенция, порядок определения кворума и подсчета голосов

- ✓ Procedure for separation of land plots is changed
- ✓ Local self-government body is liable for composing a list of shared ownership participants, holding and participating in general meetings
- ✓ Procedure for holding general meeting of shared ownership participants, its competence, quorum and voting results are changed

### Неиспользуемые земли

#### Unused land

- ✓ Определены условия принудительного изъятия земельного участка у собственника в судебном порядке
- ✓ Увеличен размер административных штрафов за неиспользование земельного участка из земель с/х назначения

- ✓ Procedure of forced withdrawal of a land plot from the owner through the courts is determined
- ✓ Penalties for not using of an agricultural land plot are increased



# Рост: за и против (1/3) Growth: for and against (1/3)

## 1. Выход на финансовые рынки / Financial markets entry

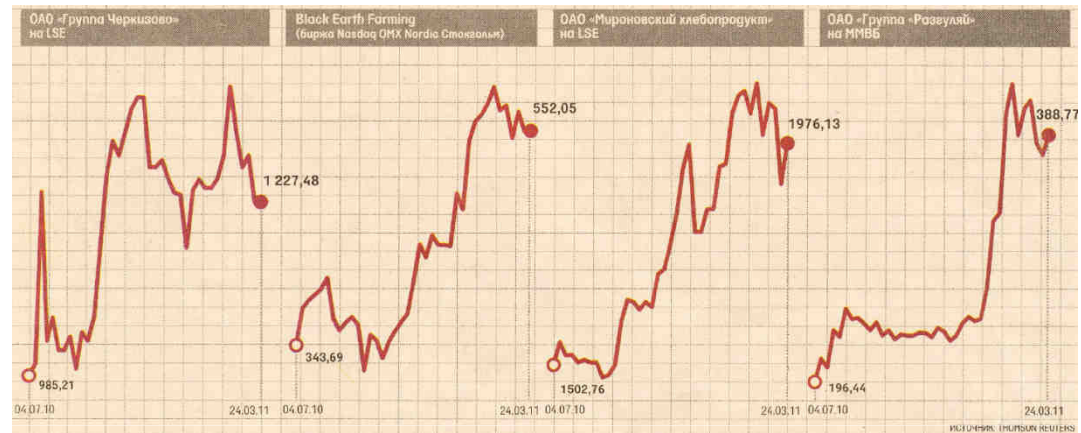
### Акции допущены к торгам Shares admitted to trading

- OJSC Krasny Vostok Agro (RTS)
- OJSC PAVA (RTS)
- OJSC Cherkizovo Group (RTS)
- OJSC Razgulay Group (RTS)
- OJSC Rusgrain Holding (RTS)
- Rusagro Group (LSE)

### Планируют IPO в 2011 году Plans for IPO in 2011

- Group of Companies Yug Rusi  
London Stock Exchange (LSE)
- Valars Group  
Warsaw Stock Exchange (WSE)

Динамика капитализации агрокомпаний, \$ млн  
Agrocompanies dynamics of capitalization, \$ million



Компания Company	Тип Type	Земля под контролем, га Land under control, ha	Регион расположения Regions
BrasilAgro	Investment company	165 000	Brazil
Brookfield Asset Management	Investment and managing company	220 000	Brazil
Cazenave (CASA)	Investment and managing company	800 000	Argentina, Colombia, Brazil, Paraguay, Uruguay
Cresud	Investment company	430 000	Argentina, Paraguay, Bolivia
Great Southern	Investment and managing company	1 400 000	Australia
International Farmland Holdings / Adeco Agropecuaria	Investment company	263 000	Argentina, Brazil, Uruguay
Jarch Capital	Investment company	400 000	Southern Sudan
Macquarie Pastoral Fund / Paraway Pastoral Company	Specialized fund	3 000 000	Australia

## Рост: за и против (2/3)

### Growth: for and against (2/3)

#### Агробизнес в РФ: мнение иностр. инвесторов

#### Agribusiness in Russia: foreign investors' opinion

*Крис Эриксон («Soyatech», США). Новые потоки капиталовложений в сельское хозяйство*

#### **Chris Erikson ('Soyatech', the USA). New Investment Flows in Agriculture**

- ✓ России нужно 100-150 млрд долл.
- ✓ государство может предоставить только небольшую часть
- ✓ иностранные инвесторы могут устранить дефицит

#### **Препятствия:**

Законодательная система  
Земельная собственность  
Политический риск

- ✓ Russia needs 100-150 bln US dollars
- ✓ the government is able to provide only a small part of the required sum
- ✓ foreign investors can eliminate the deficit

#### **Difficulties:**

- ✓ Legislative system
- ✓ Land ownership
- ✓ Political risk

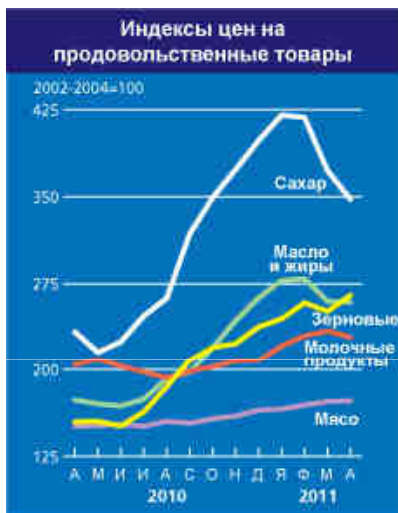
*Материалы Международной конференции «Где маржа», 01 февраля 2011.*

*Information of the International Conference 'Where the margin is', February 01, 2011*

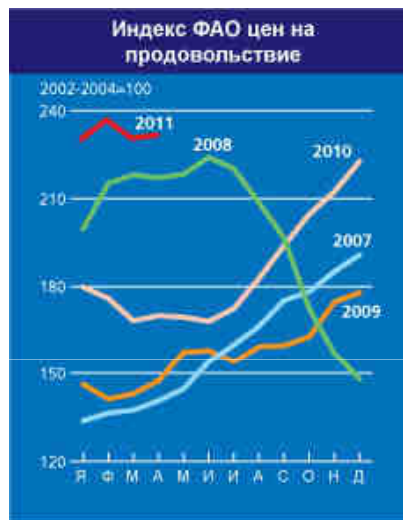


# Рост: за и против (3/3) Growth: for and against (3/3)

## 2. Цены на продовольствие в мире / Food prices



Food price index



FAO food price index

## 3. Отмена моратория на продажу с/х земли в Украине в 2011-2012 гг. / Lifting of the moratorium on the sale of agricultural land in Ukraine in 2011-2012

## 4. Вступление России в ВТО / Russia's WTO accession

## 5. Эффективность с/х производства Effectiveness of agricultural production

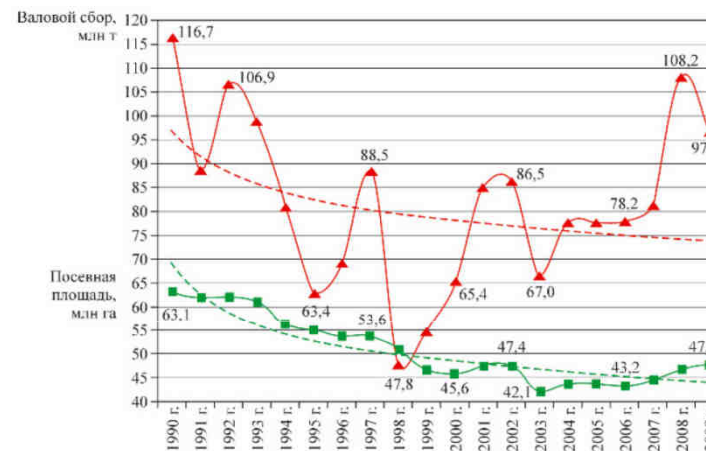


Рис. 1.1.5. Соотношение посевных площадей и валового сбора зерновых и зернобобовых культур:

— валовой сбор культуры (в массе после доработки), млн т;  
— посевная площадь культур, млн га;  
— степеней (валовой сбор культуры (в массе после доработки), млн т),  
— степеней (посевная площадь культуры, млн га)

The ratio of cultivated area and gross grain harvest and grain legumes

## 6. Государственная поддержка АПК (2011 г., до 170 млн руб.) Agribusiness state support (2011, up to 170 mln RUB)

Ежегодный доклад минсельхоза РФ «О состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения»,  
Продовольственная и сельскохозяйственная организация, ФАО

Annual report of Ministry of Agriculture of the Russian Federation on the condition and use of agricultural land, Food and Agriculture Organization, FAO

## Что делать? What steps to take?

- ✓ понять цели инвесторов и требования, предъявляемые ими
  - ✓ осознать свою «значимость» – понять, чем ты можешь быть интересен инвесторам
  - ✓ стратегия, четкий пошаговый план сближения
  - ✓ структурирование бизнеса:
    - ✓ юридическая структура
    - ✓ управленческая структура
    - ✓ финансовая структура
  - ✓ управление рисками
  - ✓ «вывернуть карманы» – показать свою компанию
  - ✓ управление сделкой с инвесторами
- ✓ to understand the purposes and requirements of investors
  - ✓ to estimate your 'importance' - in which way you can be interested for investors
  - ✓ to create a strategy: a clear step-by-step convergence plan
  - ✓ to structure business:
    - ✓ legislative structure
    - ✓ management structure
    - ✓ financial structure
  - ✓ to manage risks
  - ✓ to show your company
  - ✓ to manage transaction with investors

**Спасибо за внимание!**  
**Thank You!**

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