

Міжнародний інтермодальний індустріальний кластер Березань

Інвестиційний тизер щодо портової інфраструктури України

Лютий 2024



Застереження

Цей документ (далі – «Тизер») підготовлений ТОВ «КПМГ-Україна» (далі – «КПМГ») на основі даних, наданих керівництвом Berezan Port Limited (далі – «Компанія»), а також загальнодоступної інформації. Даний Тизер надається обмеженому колу сторін (надалі – «Сторона» / «Сторони»), які виявили зацікавленість в отриманні Тизера з метою подальшої співпраці щодо розвитку проекту (далі – «Проект»). Цей Тизер підготовлений виключно для того, щоб надати таким одержувачам основу для прийняття рішення про продовження подальшого аналізу. Тизер не є пропозицією або запрошенням на купівлю, продаж або підписку цінних паперів або будь-якої форми прав, що стосуються цінних паперів, або будь-яких інших активів Компанії та/або Проекту в будь-якій юрисдикції.

При поданні цього тизеру КПМГ виступає в ролі радника Компанії. Даний Тизер підготовлено КПМГ від імені Компанії. Отримання цього Тизера будь-якою особою, та будь-яка інформація, що міститься в цьому документі або надана у зв'язку з цим у письмовій, електронній, усній або іншій формі будь-якій особі у зв'язку з Проектом, не становить або не може вважатися частиною Тизера або наданням інвестиційної консультації Компанією, її акціонерами або КПМГ будь-якій такій особі. У всіх випадках зацікавлені сторони повинні провести власне розслідування та аналіз Проекту та його перспектив, а також звернутися до власної фінансової, юридичної, податкової або іншої професійної консультації за необхідності.

У певних юрисдикціях розповсюдження цього Тизера може бути обмежене місцевими законами та нормативними актами. Цей Тизер не призначений для розповсюдження або використання будь-якою фізичною або юридичною особою, яка здійснює діяльність у будь-якій такій юрисдикції. Будь-яка сторона, яка отримує цей Тизер, зобов'язана ознайомитися з будь-якими такими обмеженнями.

Незважаючи на те, що інформація в Тизері готується з достатньою обережністю, ні Компанія, ні акціонери, ні КПМГ та будь-яка їх афілійована особа, ані будь-який з їх відповідних директорів, посадових осіб, службовців або агентів не надають жодних заяв чи гарантій, явних чи неявних, щодо надійності, точності чи повноти інформації, що міститься в цьому документі. Також, вищезазначені особи не приймають на себе жодної відповідальності за обґрунтованість висловлених припущень або думок, або за ймовірність досягнення прогнозів, перспектив чи окупності. Вищезазначені особи безповоротно відмовляються від будь-якої відповідальності за будь-яку інформацію та думки такого роду. Ніщо, що міститься в цьому Тизері, не може становити жодних зобов'язань чи заяв щодо будь-яких майбутніх подій і не повинно розглядатися як таке. Зокрема, заяви та гарантії (якщо такі є) матимуть юридичні наслідки лише коли, як і якщо вони будуть виконані (з урахуванням таких обмежень та обмежень, які можуть бути зазначені).

Інформація, що міститься в цьому Тизері, включаючи будь-які заяви щодо прогнозів, майбутніх перспектив Проекту або припущень, на яких ґрунтуються такі заяви, не була незалежно перевірена КПМГ. Крім того, КПМГ не бере на себе жодних зобов'язань щодо цього.

Незважаючи на те, що Компанія або КПМГ можуть змінювати, доповнювати або замінювати цей Тизер у будь-який час та надавати додаткову інформацію зацікавленим сторонам щодо Проекту, ні Компанія, ні КПМГ не зобов'язані оновлювати або виправляти інформацію, викладену в Тизері, або надавати будь-яку додаткову інформацію.

Використання цього Тизера регулюється умовами Угоди про нерозголошення інформації, попередньо укладеної між Компанією та Одержувачем конфіденційної інформації. Будь-яка особа, яка володіє цим Тизером, повинна ознайомитися з умовами Угоди про нерозголошення інформації перед тим, як прочитати, розповсюдити або використовувати цей Тизер.

Одержувачі цього Тизеру повинні забезпечити суворе дотримання умов Угоди про нерозголошення інформації. Цей Тизер не може бути використаний його одержувачем з будь-якою метою, окрім аналізу Проекту. Якщо одержувач більше не зацікавлений в аналізі Проекту або якщо в будь-який час цього вимагають акціонери Компанії або КПМГ, то цей Тизер разом з усіма іншими матеріалами, що стосуються Проекту, які отримувач міг отримати від КПМГ, Компанії або будь-якої з їхніх афілійованих осіб, повинен бути повернутий КПМГ при першій можливості.

Випуск цього Тизера не розглядається як будь-яка форма зобов'язання продовжувати будь-яку операцію. Компанія прямо залишає за собою право змінити або припинити переговори, а також прийняти або відхилити будь-яку попередню або остаточну пропозицію щодо переговорів у будь-який час, у будь-якому випадку, не вказавши причин.

МІІК Березань: проект найбільшого в історії сучасної України портового комплексу

IRR: 16%

Окупність: 10,1 років

CAPEX: 792,5 млн доларів США

МІІК на земельних ділянках, що будуть **намиті (2 147 га)** та **прилеглих земельних ділянках, що будуть відведені (2 000 га)**

Після досягнення **максимального рівня завантаження (90% пропускної здатності порту)** вантажопотік складе **28,3 млн т на рік** на перших двох етапах Проекту, і до **100 млн т на рік** на третьому етапі

Основні вантажі - **зерно, метали, контейнери, руда**

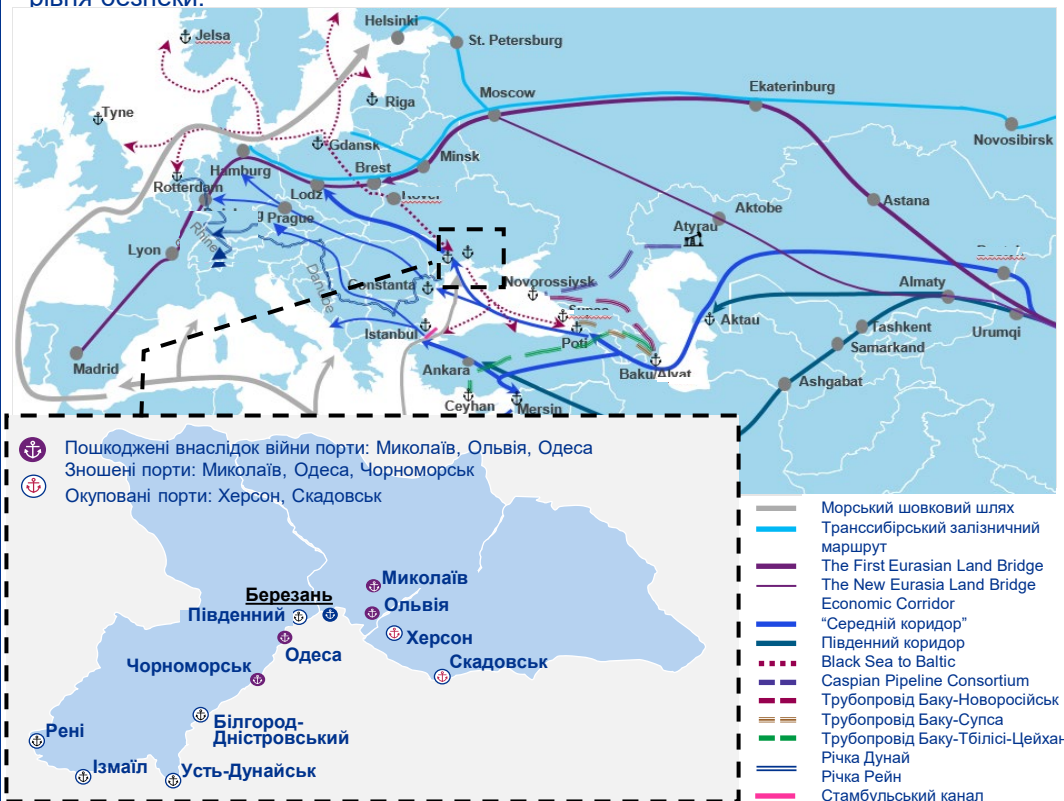
Близькість до річкових каналів: **найдешевший спосіб транспортування вантажів**

Проект передбачає будівництво міжнародного інтермодального індустріального кластеру (МІІК) в Березанському лимані, включаючи днопоглиблювальні роботи, будівництво причалів та мінімально необхідної транспортної та інженерної інфраструктури. МІІК Березань буде одним з найглибших українських портів (операційна глибина 20 м), що дозволить йому обслуговувати судна з осадкою до 19 м (включаючи суда розміру capesize). Це означає, що порт стане ключовим гравцем на ринку мультимодальних перевезень, з'єднавшись з Транс'європейською транспортною мережею (TEN-T).

Вигідне розташування порту, сучасна інфраструктура та ефективне управління з боку приватних інвесторів з міжнародним досвідом зроблять МІІК Березань найкращим вибором для розміщення виробничих та логістичних потужностей у період післявоєнної відбудови України.

Проектна команда має досвід будівництва та експлуатації порту, а також необхідні контакти на регіональному рівні.

МІІК забезпечує коротший логістичний шлях до центрів, що генерують вантажопотоки в центральній та східній Україні, порівняно з іншими портами Великої Одеси. Конку rentна перевага логістичного маршруту через Березань становить близько 1 дол./т. Віддаленість порту від населених пунктів дає екологічні та безпекові переваги, що дозволяє обслуговувати вантажі будь-якого рівня безпеки.



Передумови реалізації проекту

Сучасний

Повністю
приватний

Глибоководний
порт з вигідним
розташуванням

Досягнення
стратегічних
цілей розвитку
морських портів
України

Потреба у
збільшенні
товаропотоку

Потреба в
конкуренції,
ефективному
встановленні
тарифів та
покращенні
сервісу

Привабливість
КПЕ Проекту

Платформа/хаб
з потенціалом
для розвитку
суміжних
логістичних
проектів та
досягнення
синергії

Загальна потреба

Післявоєнні перспективи Маріупольського та Бердянського портів залишаються сумнівними. Більше половини потужностей існуючих портів Одеської області (через які проходить понад 80% українського вантажообігу) фізично і технологічно застаріли і частково пошкоджені обстрілами. Державна форма власності акваторії портів створює перешкоди для розвитку та модернізації існуючої портової інфраструктури. Зі збільшенням середньої вантажопідйомності флоту зростає потреба у збільшенні глибини морських портів України.

Потреби держави

Стратегічні цілі: Україна потребує нових глибоководних портів з сучасними терміналами, кращим сервісом і підходами до управління.

Зменшення екологічного навантаження на міста: На відміну від портів Одеси та Миколаєва, порт Березань розташований на відстані >50 км від великих міст, що дозволяє зменшити екологічне та транспортне навантаження на міста.

Економічний контекст

На сьогодні державні порти України в переважній більшості характеризуються нижчим рівнем ефективності та якості сервісу порівняно з країнами Європи, при доволі високих тарифах (згідно звіту "Аудит економіки України", автором якого є Кабінет Міністрів України), що призводить до прокладання транзитних маршрутів в обхід України. Сучасний і повністю приватний порт сприятиме розвитку конкуренції, стане драйвером позитивних змін та відповідно посилить роль України на ринку світової торгівлі.

Потреби інвесторів

МІІК Березань буде розташований на підконтрольній Українському Уряду території далеко від лінії фронту та виступить логістичним хабом на базі якого буде розбудована супутня інфраструктура, починаючи від складів і закінчуючи індустріальними парками. Очікується, що такий проект зацікавить експортерів та логістичні компанії, які шукають можливості перенести свої потужності з державних портів у сучасний приватний порт з прозорими і відлагодженими процесами та високою якістю сервісу.

Вигідне розташування поблизу БДЛК

Березанський лиман з'єднаний з морем протокою шириною 400 м і площею поперечного перерізу 2 060 м²

Лиман довжиною 20-25 км, шириною 2-3 км

Середня глибина - 3,3 м (приблизно 15 м у найглибшій точці лиману)

Після днопоглиблення глибина становитиме 20 м, що дозволить приймати судна з осадкою до 19 м

МІІК Березань матиме вигідне розташування для розширення Транс'європейської транспортної мережі (TEN-T) і стане вирішальним вузлом для маршруту «Чорне море – Балтика», який з'єднає порти Балтійського та Чорного морів і забезпечить подальший доступ до Адріатичного моря.

МІІК Березань буде розташований у Березанському лимані Миколаївської області.

Березанський лиман розташований на східному краю Одеського плато і є продовженням долин річок Сасик та Березань.

Води лиману відокремлені від моря Березанською піщаною косою із західного боку та Лагерною піщаною косою зі східного, краї яких утворюють протоку.

Акваторія майбутнього порту, захищена від морських хвиль, водних потоків і вітру. Придонні течії майже відсутні, тому утворення наносів незначне. Баланс ґрунтів, здобутих при поглибленні акваторії та підхідного каналу, дозволяють намити додаткову територію.

Враховуючи пологий схил дна лиману та геологічні умови, при будівництві причалів можна використовувати технологію, що базується на кесонах: це дозволить зменшити вартість і скоротити терміни будівництва причального фронту.

Легенда:

-  Акваторія порту
-  Зона морського каналу та протоки
-  Наміті ділянки, використані для будівництва порту
-  Придбані сільськогосподарські землі

Причали:

-  Адміністративні причали
-  Зерно
-  Контейнери
-  Руди
-  Метали



Графік реалізації Проекту

0 етап – CAPEX
у розмірі 53,4
млн дол. США

I етап – CAPEX
у розмірі 589,2
млн дол. США

II етап – CAPEX
у розмірі 149,9
млн дол. США

Досягнення
цільового
рівня
завантаження
потужностей
(90%) має
зайняти 4 роки

Конкурентні
ставки,
технологічна
перевага та
вдале
розташування
сприятимуть
перенесенню
потужностей з
існуючих
портів до МІІК
Березань

Реалізація Проекту розпочнеться з розробки проектної документації.

0 етап: 2023-2024

- Переговори з інвесторами та відповідними органами влади.
- Завершення погоджувальних процедур. Розробка техніко-економічного обґрунтування та проектної документації на будівництво.
- Дозвіл уряду на виділення земельної ділянки та початок будівництва порту.
- Викуп землі у фермерів навколо МІІК Березань.

I етап: 2025-2026

- Початок будівельних робіт за Проектом.
- Роботи з днопоглиблення, рекультивації та будівництва причалів.
- Будівництво загальної інфраструктури: (а) залізнична колія; (б) автомобільна дорога; (в) підключення до електромережі; (г) підключення до газопроводу тощо.
- Початок діяльності.

II етап: 2027-2031

- Надання в оренду земельних ділянок для будівництва індустріальних парків.
- Загальна площа, доступна для оренди під індустріальні парки: **4 090 га**.
- Плата за оренду землі: **27 418 доларів США** за га в рік (у цінах 2022 року).
- Будівництво черги причалів, орієнтація на перевалку металопродукції.

МІІК Березань стане привабливим місцем для розміщення виробничих потужностей. Земельні ділянки будуть надаватися в оренду з метою будівництва індустріальних парків.

III етап: з 2032

- Зростання обсягів перевалки на причалах МІІК Березань (з потенціалом до 100 млн тонн) завдяки його технічним, технологічним та економічним конкурентним перевагам.
- Після розбудови індустріальних парків стане можливим відкриття додаткових причалів. Кількість та товарна спеціалізація цих причалів залежатиме від вектору розвитку економіки України та регіону. Відповідно, прогнози по етапу III не відображені у розрахунках.
- Окупність (термін окупності Проекту: **10,1 років**).

У 2032 році в рамках розвитку індустріальних парків буде запущена друга черга причалів, яка спеціалізуватиметься на перевалці металопродукції. Розширення індустріальних парків сприятиме зростанню обсягів перевалки на причалах Березані та запуску додаткових причалів у майбутньому.

Фінансування та нормативно-правова ОСНОВА

Приватні інвестори

Проект буде реалізовано за рахунок коштів приватних інвесторів без залучення державного фінансування, відповідно, ключові портові збори (корабельний, причальний та каналний) будуть отримуватись ними в повному обсязі.

Найбільш ефективно використання коштів та впровадження передових технологій

Розвиток МІІК Березань виключно за рахунок приватних коштів робить цей проект унікальним і привабливим для потенційних інвесторів, у тому числі стивідорних компаній, оскільки він мінімізує участь українських державних органів влади як у розвитку порту, так і в розподілі отриманих доходів. Приватні інвестори завжди будуть зацікавлені в максимально ефективному використанні коштів та впровадженні передових технологій.

Передбачає виключно будівництво портової інфраструктури

Проект передбачає виключно будівництво портової інфраструктури (дно, причали, дорога і залізнична гілка, комунікації). Стивідорна діяльність, а також супутні послуги такі як буксирування, лоцманська проводка та інше будуть надаватись на умовах підяду сторонніми організаціями, що будуть розміщуватись на території порту.

Серед цільових інвесторів - стивідорні, логістичні, агро- та металургійні компанії

Основними цільовими інвесторами є стивідорні та логістичні компанії, агро- та металургійні компанії/холдинги, що зацікавлені у створенні, модернізації та розширенні логістичного сегменту у ланцюжку виробництва та реалізації кінцевої продукції.

Державний дозвіл на проведення проектних та дослідницьких робіт буде отримано не пізніше 2024

Зважаючи на те, що більшість існуючої портової інфраструктури в Україні зношена та технічно застаріла, перебуває у державній власності (що створює певні обмеження для розвитку нових проектів), будівництво нового сучасного порту та нових перевалочних потужностей на його базі може стати привабливою альтернативою модернізації існуючих об'єктів портової інфраструктури, зважаючи на високі ключові показники ефективності Проекту.

Для відчуження площі лиману необхідний дозвіл під проектно-дослідницькі роботи зі сторони відповідних державних органів, який, відповідно до очікувань Компанії, буде отриманий не пізніше 2024 року. Після завершення робіт з будівництва мінімально необхідної інфраструктури для функціонування порту наміті ділянки землі будуть переведені із земель водного фонду у землі промисловості у власності порту, а решта водної ділянки буде зареєстрована як акваторія морського порту.

Дотримання всіх екологічних норм

Забудова причальної лінії буде виконана з дотриманням усіх екологічних норм. Заходи та технології, необхідні для недопущення екологічних катаклізмів, будуть визначені на етапі розробки ТЕО та необхідних для цього проектувально-дослідницьких робіт. Після розбудови порту будуть створені додаткові робочі місця, що позитивно вплине на економіку регіону, тож соціально-економічне становище місцевих жителів покращиться.



kpmg.ua

Інформація, що подана у цій публікації, носить загальний характер і не висвітлює стан справ будь-якого окремого підприємства або фізичної особи. Незважаючи на те, що ми намагаємося подавати точну і своєчасну інформацію, ми не гарантуємо, що ця інформація є правильною на дату її отримання або буде достовірною у майбутньому. Ніхто не повинен діяти і покладатися на таку інформацію без відповідної професійної консультації, наданою після детального вивчення стану справ.

Назва KPMG та логотип KPMG є зареєстрованими торговими марками або товарними марками, що використовуються за ліцензією учасниками глобальної організації незалежних фірм KPMG.

© 2024 ТОВ «КПМГ-Україна», компанія, зареєстрована згідно із законодавством України, член глобальної організації незалежних фірм KPMG, що входять до KPMG International Limited, приватної англійської компанії з відповідальністю, обмеженою гарантіями своїх учасників. Усі права застережені.

Статус документа: KPMG конфіденційно