



ООО "Юридическая группа "РАТУМ"

The White Nights Legal Forum, May 28-30, 2010, St.Peterburg

Foreign Direct Investments into Russian Agriculture

Юридический форум «Белые ночи», 28-30 мая 2010,
Санкт-Петербург

Прямые инвестиции иностранных компаний в сельское хозяйство России

Olga Romanova, Managing Partner, RATUM Law Group
Ольга Романова, управляющий партнер, РАТУМ



Natural resources
Природные ресурсы

Nonrenewable resources /
Невозобновляемые
ресурсы

Renewable
resources /
Возобновляемые
ресурсы

Mineral /
минералы

Land / Земля

**Fixed size /
фиксированная
величина**



Russian Land in Figures Российская земля в цифрах

1.8 trillion USD – cadastral value of land in the RF

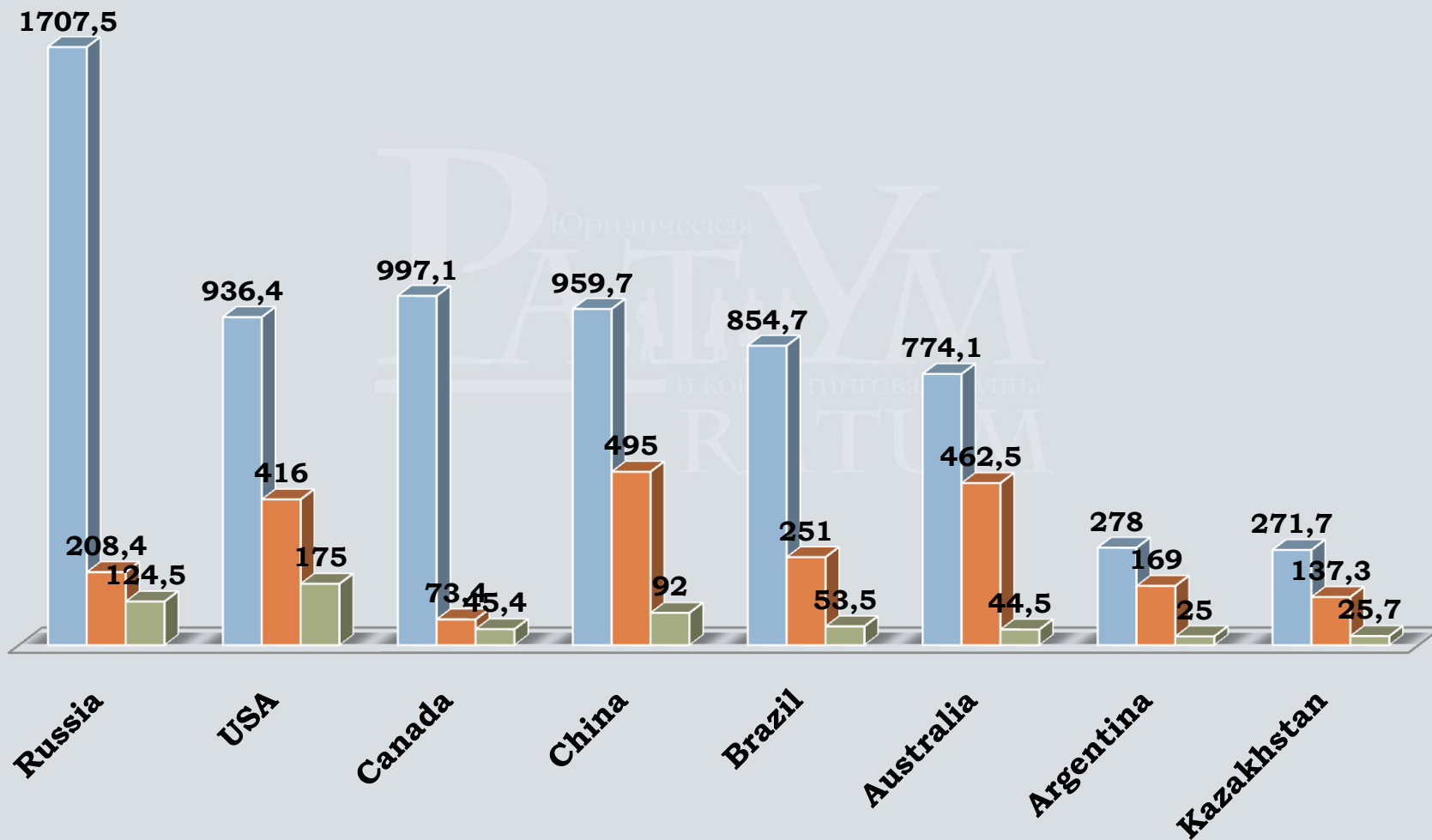
1,8 трлн.долл. – кадастровая стоимость земель РФ

- 8.4 RUB/sq.m. (0,2175 EURO/sq.m) – average cadastral valuation of agricultural lands in the Krasnodar Territory
- 8,4 руб/кв.м. (0,2175 EURO/кв.м)– средняя кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Краснодарского края
- 1 mln. ha – land market volume in Russia in 2008 (via purchases and sales transacted among natural persons and legal entities)
- 1 млн. га – объем рынка земли в России в 2008 г. (через сделки купли-продажи между гражданами и организациями)



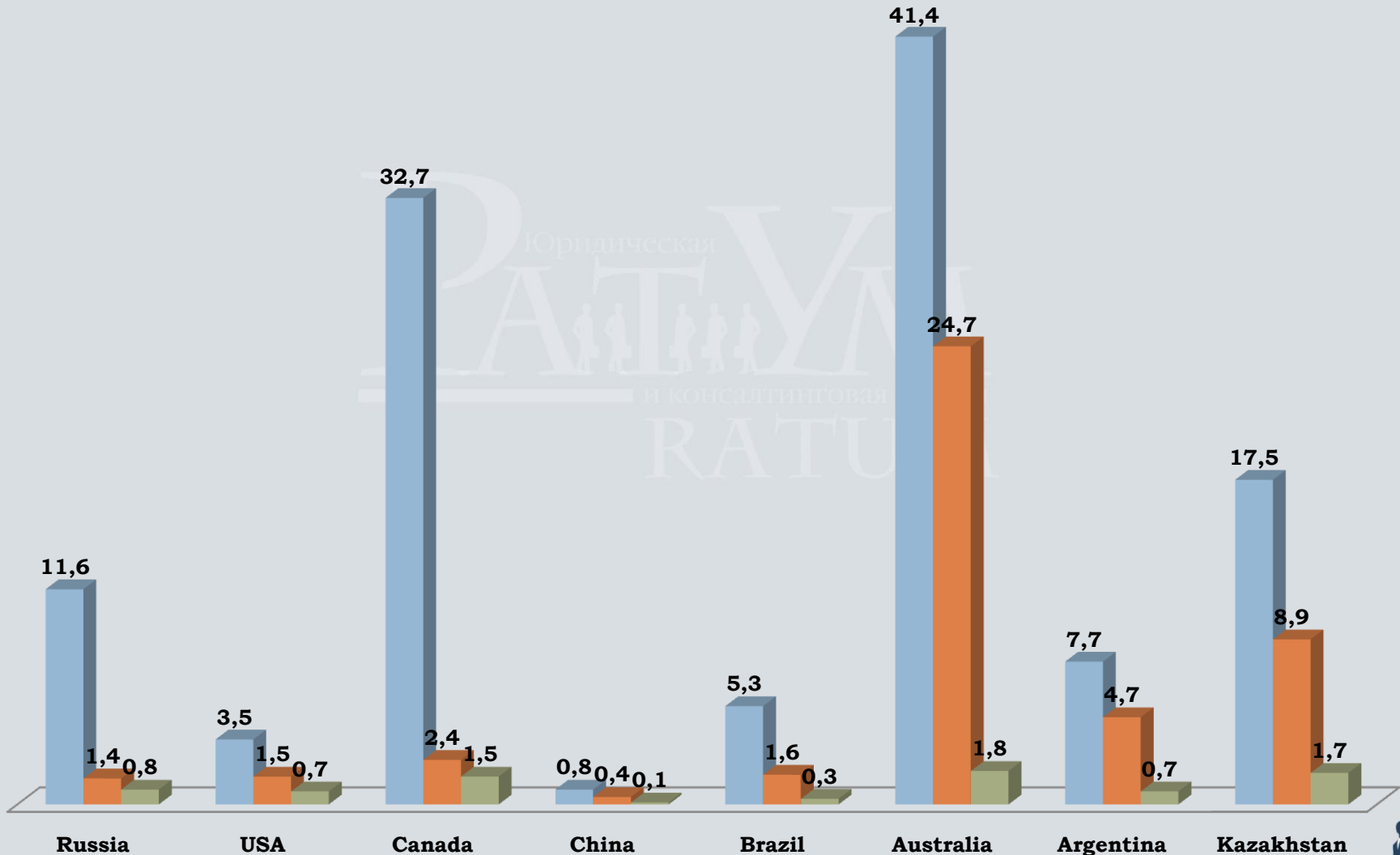
Land Resources of Large Countries, mln.ha Землеобеспеченность крупных стран, млн.га

■ Вся/All ■ Угодий/Agricultural land ■ Пашни/Arable land



Land Resources Per Capital, ha Землеобеспеченность в среднем на одного жителя, га

■ Всего/All ■ Угодий/Agricultural Land ■ Пашни/Arable land



The comparison of the Russian regions with the neighboring countries reveals the same situation.

О том же говорит сравнение районов России со смежными странами.

While the cultivated land in Finland and Sweden amounts to 7.5% of the territory, it covers more than 10% in the North-West of Russia.

Если в Финляндии и Швеции распаханно 7,5% площади, то на Северо-Западе РФ - более 10%.

The arable to agricultural land ratio and the arable land per capita indicator in the central part of Russia are much higher than in Central Europe which is less wooded.

В Центре, более лесистом, чем Центральная Европа, тоже заметно выше доля пашни и душевая обеспеченность ею.



The Volga Region and Siberia with 2-2.5 ha of agricultural land and 1-1.5 ha of arable land per person can be compared only with the countries which are the richest in land in the world.

Ну а Поволжье и Сибирь, где на жителя приходится 2-2,5 га угодий и 1-1,5 га пашни, сравнимы только с самыми многоземельными странами мира.

As it can be clearly seen, almost all the regions, excluding North Caucasus, have an abundance of land suitable for agricultural use, although it is low-productivity land.

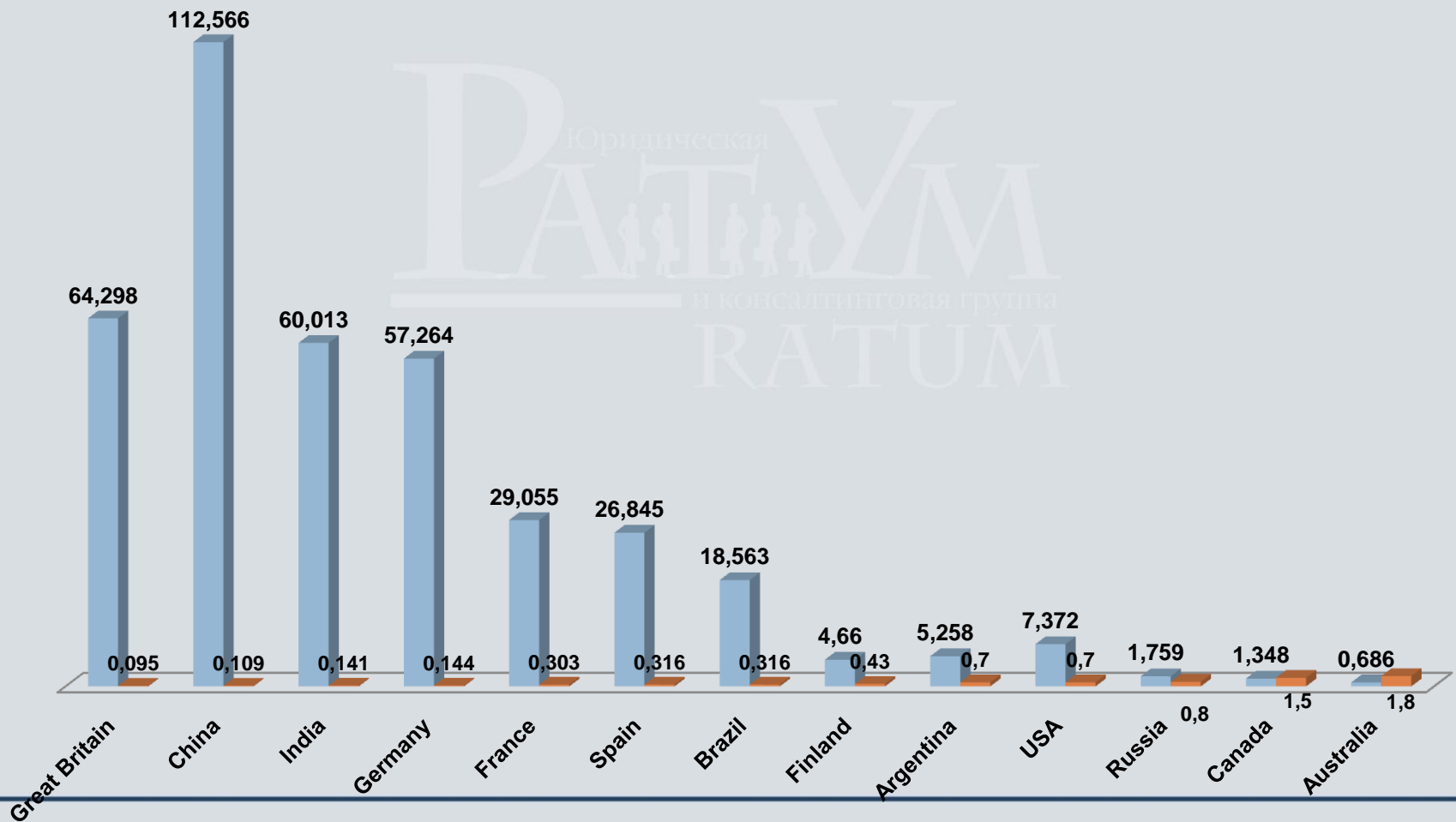
Почти везде, кроме Северного Кавказа, налицо изобилие пригодных для сельского хозяйства земель, хотя и низкопродуктивных



Country assesment of arable land (1 ha) and arable land per person

Страновая оценка стоимости 1 га пашни и площадь пашни на 1 жителя

- Value of 1 hectare of arable land, ths. USD/ Стоимость 1 га пашни тыс.долл.США
- Average per person areable land, ha/ Площадь пашни на 1 жителя, га



Price Level of Land Resources in the World

Уровень цен на земельные ресурсы мира

The value of land in different countries varies considerably. The less land per person in the country is, the more expensive the land becomes.

Стоимость земли в различных странах значительно различается. Чем меньше земли приходится на душу населения страны, тем земля дороже.

The value of land in Russia is the lowest in comparison to developed and leading developing countries.

Стоимость российской земли является самой низкой по сравнению с развитыми и ведущими развивающимися странами.

Russia has extensive land resources, the Russian Federation covers 12% of the planet's territory, and the land fund of Russia equals to 3.3% of the world's agricultural lands.

Россия обладает значительными земельными ресурсами, территория страны занимает 12% суши планеты, а земельный фонд России располагает 3,3% мировых сельскохозяйственных угодий.



Russia has the largest potential for agricultural production development in the world to ensure food security of Russia and the planet as a whole.

Россия обладает наибольшим в мире потенциалом развития сельскохозяйственного производства для обеспечения продовольственной безопасности как российского государства, так и планеты в целом.

Taking into account that the average arable land per person factor worldwide is forecast to decline down to 0.7 ha by 2050, the low-productivity lands will be even more demanded than they are now, and the arable land per person ratio in Russia appears to be high.

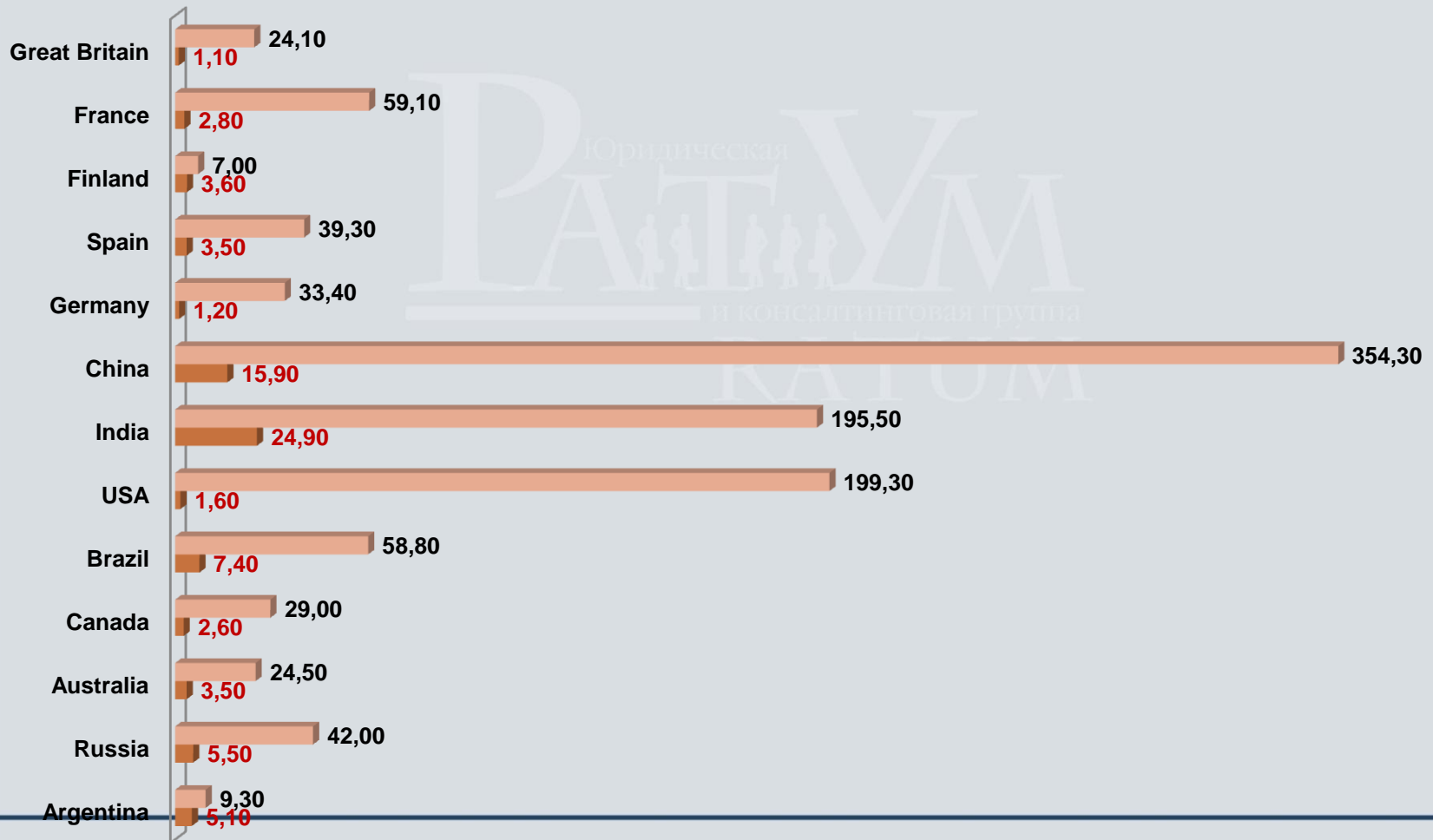
Если учесть, что, по прогнозам, среднемировая обеспеченность пахотными землями к 2050 году сократится до 0,7 га на 1 жителя планеты, даже и низкопродуктивные земли будут востребованы еще больше, чем сейчас, а российская обеспеченность пахотными землями в расчете на одного жителя выглядит очень высокой.



Percentage of agricultural, fishing and hunting production in the country GDP

Доля продукции "Сельского хозяйства, рыболовства и охоты" в ВВП страны

- Percentage of agricultural production in the country GDP / Доля продукции с/х в ВВП bln, USD / млрд.долл
- Percentage of agricultural production in the country GDP / Доля продукции с/х в ВВП %



Categories of Land Buyers

Категории покупателей земельных ресурсов (1)

Agricultural operator
Сельскохозяйственные операторы

- Land as a means of production
- Земля как средство производства

Investors (land speculators)
Инвесторы (спекулянты)

- Who invest available funds into purchase and privatization of land resource to make a profit from the difference in the cost of non-privatized and privatized land
- Инвестирующие свободные средства в скупку и приватизацию земельных ресурсов с целью получения прибыли от разницы стоимости, не приватизированной и приватизированной земли

Investors (for their “grandchildren”)
Инвесторы для «внуков»

- They consider such investments into land as a means of saving and multiplying their funds within the next 5-10-20 years. As a rule, their available funds invested into land are gained with the help to another business
- Инвестиции в землю как средство преумножения капитала в перспективе на 5-10-20 лет. Размещают в земельных активах средства, заработанные в другом бизнесе.



Categories of Land Buyers

Категории покупателей земельных ресурсов (2)

Finance companies and mutual funds
Финансовые компании и паевые фонды

- Which collect available funds by selling shares of the mutual funds to people, purchase agricultural land and rent it out to agricultural operators
- Собирают свободные средства граждан, через продажу им акций своих паевых фондов, скупают на эти деньги земли с/х назначения и сдают их в аренду с/х операторам.

Individuals
Частные лица

- Who purchase considerable large land plots (100 – 1,000 ha) to build private housing with recreation areas and to produce agricultural products for family needs as well as for sale
- Приобретающие достаточно крупные массивы (100 – 1000 га) для создания имений для проживания, отдыха, производства с/х продукции как для семейных нужд, так и для продажи.

Major players of stock markets and banks
Крупные игроки фондовых рынков и банки

- Who intend to increase their market capitalization by including land assets into the authorized capital.
- Желаящие повысить свою рыночную капитализацию за счет внесения в уставные фонды земельных активов



The largest land owners in Russia

(According to RBC Magazine and other publicly available sources' data (companies website, reports of the companies' representatives)

Крупнейшие землевладельцы России

(по данным журнала «РБК» и других открытых источников: сайты компаний, корпоративные издания)

Rank/ Ранг	Company/Компания	Total volume of land under control, ths.ha/ Общий объем земли под контролем, тыс.га	Including/ В том числе	
			Ownership, ths.ha/ в собственности, тыс.га**	Lease, ths.ha/в аренде, тыс.га
1	Prodimex Holding Group of Companies*	570,0	x	x
2	Ivolga-Holding*	500,0	x	x
3	Razgulyai	463,0	94	369
4	NAPKO	460,0	390	70
5	Zolotoy Kolos*	450,0	x	x
6	Yug Rusi*	420,0	x	x
7	Vamin Tatarstan*	400,0	x	x
8	Krasnyi Vostok-Agro	394,0	96,4	298,4
9	Siberian Agrarian Holding Group	376,7	242,8	133,9
10	Valars Group	360,4	42,5	317,9

* - the company refused to answer the RBC Magazine's questionnaire

** - including land plots in the process of land ownership registration



Rank/ Ранг	Company/Компания	Total volume of land under control, ths.ha/ Общий объем земли под контролем, тыс.га	Including/ В том числе	
			Ownership, ths.ha/ в собственности, тыс.га**	Lease, ths.ha/в аренде, тыс.га
11	Black Earth Farming* (АГРО-Инвест)	323,0	x	x
12	Rusagro*	260,0	x	x
13	Agrosila-Group*	221,2	x	x
14	Inteko-Agro*	200,0	x	x
15	Lupus Holdings (via Volga Farming and Redland Russian Land Fund)*	198,0	x	x
16	Alpcot Agro (Агрокультура)	161,0	91,0	70,0
17	Pava	160,0	68,7	91,3
18	Avangard Agro	155,0	77	78
19	RAV Agro-Pro*	150	x	x
20	Trigon Agri*	130,1	x	x

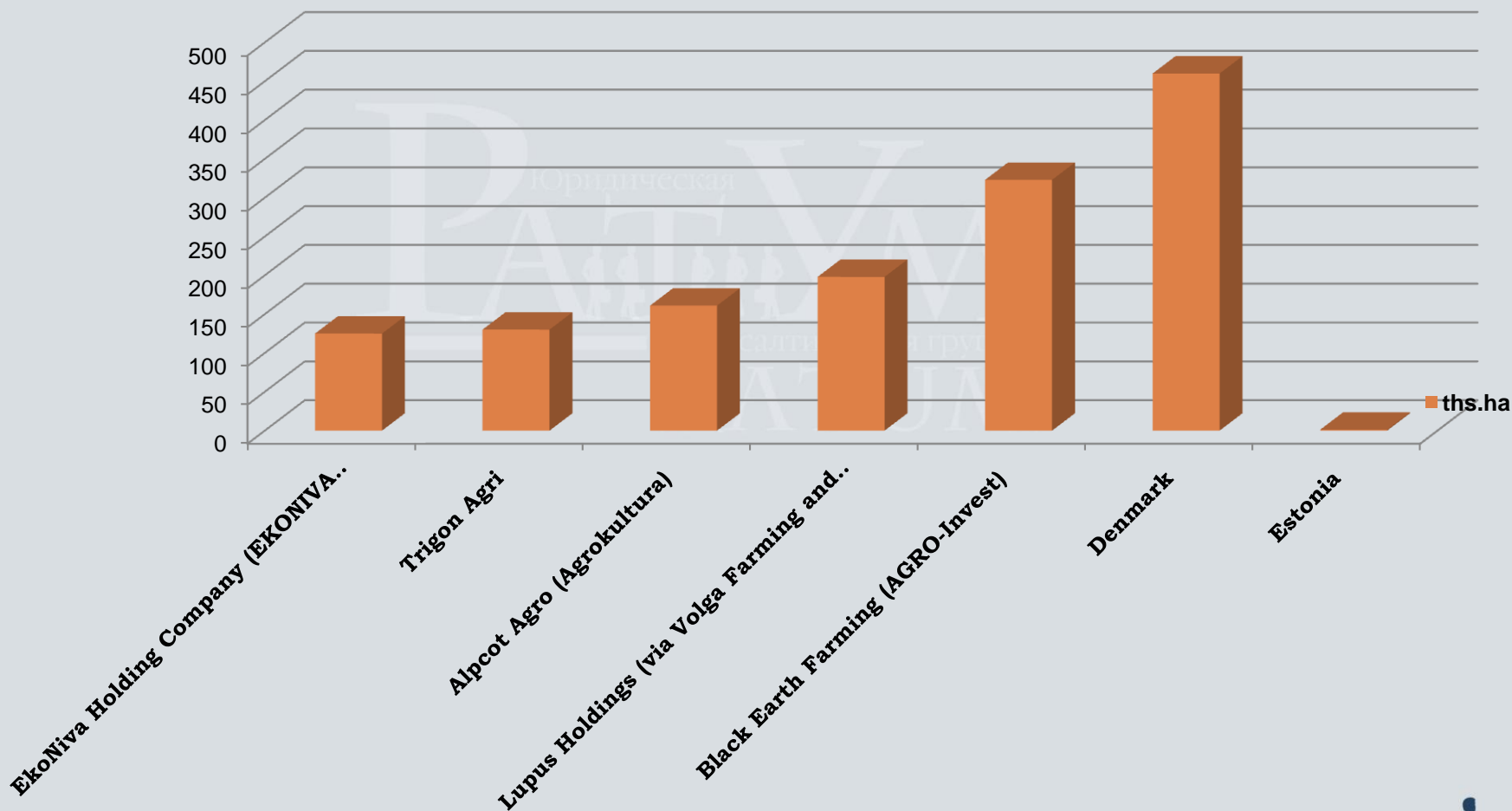


Rank/ Ранг	Company/Компания	Total volume of land under control, ths.ha/ Общий объем земли под контролем, тыс.га	Including/ В том числе	
			Ownership, ths.ha/ в собственности, тыс.га**	Lease, ths.ha/в аренде, тыс.га
21	EkoNiva Holding Company (EkoNiva Group of Companies)	125,0	54,0	71,0
22	Stoylenskaya Niva	109,5		
23	IPF – Agro Management Company	100		
24	Talina	87	63	24
25	OGO AIC	70	20	50



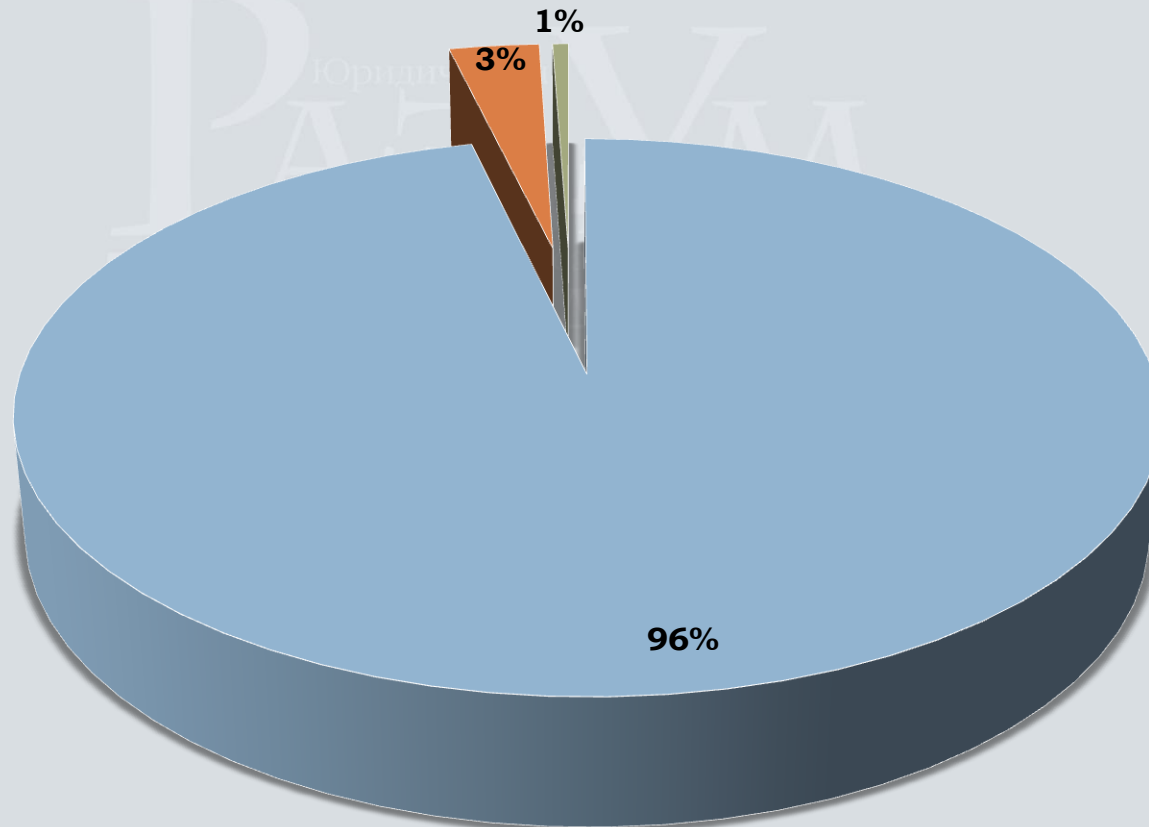
Land Assets of Foreign Companies in Russia, ths.ha
(Data on arable lands in Denmark and Estonia has been indicated to make a comparison)

Земельные активы иностранных компаний в России, тыс.га
(Для сравнения указана общая площадь пахотных земель в Дании и Э)



How much agricultural land is still available? Сколько еще свободных сельхозугодий в России?

- Total mln.ga/ Всего млн.га
- Manager by 25 large land owners, mln.ha/под контролем 25 крупных землевладельцев, млн.га
- Owned by middle-sized companies/ в собственности средних компаний



2007 – 2008 – land speculators started to heat up on the land market

What was their motivation?

Buy land, get it registered properly, hold and wait. The price and demand for land will increase.

2007 – 2008 гг. – активный выход на рынок спекулянтов.

Чем руководствовались?

Достаточно купить угодья, правильно их оформить и держать. Земля будет дорожать и спрос на нее будет увеличиваться.

Were the expectations met?

2009 – 2010 – offer prices in the secondary market went down

Оправдались ли ожидания?

2009 – 2010 гг. – цены предложения на вторичном рынке упали



Legal entities own totally 0.5% or 8.7 mln.ha of the Russian land.

Всего 0,5%, или 8,7 млн.га российской земли принадлежит юридическим лицам.

7.8% of land of all categories in general is privately owned.

7,8% земель всех категорий в целом по России находится в частной собственности.

Whether they are capable to operate this resource?

Способны ли они управлять этим ресурсом?



**Creation of investment appeal of
region by interaction of the law firm
and public authorities**

**Создание инвестиционной
привлекательности региона путем
взаимодействия юридической
фирмы и публичной власти**



How investment activity in the field of agriculture is supported?

Как поддерживается инвестиционная деятельность в области сельского хозяйства?

by the Federal legislation

**Федеральным
законодательством**

**by actions of the
Regional authorities**

**Действиями
региональных
властей**

**International
agreements
Международные
соглашения**

**by article 3 of the Law
About Foreign
Investments into the RF**

**Ст.3 Закона Об
Иностранных
инвестициях в РФ №
160-ФЗ от 09.07.1999**

**There are regions authorities
which do not suppose Foreign
Investments**

**Есть области (региональные
власти), которые не
допускают чужаков:
Белгородская. Тульская.
Орловская (до смены
губернатора) и др.**



Investment appeal of region is a set of conditions and the restrictions defining onflow of the capital in region and estimated using investment activity.

Инвестиционная привлекательность региона – это совокупность условий и ограничений, определяющих приток капитала в регион и оцениваемых с помощью инвестиционной активности.

Investment appeal is formed:

- the investment potential
- possible risks

Инвестиционная привлекательность формируется:

- инвестиционным потенциалом;
- возможными рисками.



Investments risk

Инвестиционные риски

Risk groups, which can not be influenced law firm, and that it can not solve the interaction with public authorities

Группа рисков, на которые не может быть оказано влияние юридической фирмой, и которые она не может решить во взаимодействие с публичной властью

Risk groups, which may be the interaction between law firm and a public authority.

Группы рисков, по которым возможно взаимодействие между юридической фирмой и публичной властью:

Financial - the amount of revenue, etc.
Economic - the structure of the regional economy

Social - unemployment, purchasing power, etc.

Political - the level of separatism, the ratio and the behavior of the main ruling groups, the authority of local governments, the stability of the legislative and executive structures.

Финансовые, Экономические, Социальные, Политические

Criminogenic - dependence on the level of corruption, crime

Legal - the development of legislative base in the region, forms of state protection of investments

Information - the level of development of information systems and information mechanism of investment activity in the region

Криминогенные, Правовые, Информационные



In what the reason?

В чем причина?

- Reaction of the federal authorities to an event
- Реакция федеральных властей на происходящее

How investment in Ukraine is regulated?

Как регулируется инвестирование в Украине?

- Restrictions, features on regions, reaction of the authorities
- Ограничения, особенности по регионам, реакция властей



Whether are ready to invest the foreign companies
agriculture of Russia?

Готовы ли иностранные компании инвестировать в
сельское хозяйство России?

What countries are not afraid to invest to Russia?
Какие страны не боятся инвестировать в Россию?

Projections of analysts illusion or a reality?
Прогнозы аналитиков иллюзия или реальность?

Whether so favourably to buy up huge tracts of land?
Так ли выгодно скупать земельные массивы
большими объемами?



«Greenmail» in land transactions is a reality of today

«Гринмэйл» в сделках с землей – реальность
сегодняшнего дня

How to be protected?
Как защититься?

What lawyers for the clients can make?
Что могут сделать юристы для своих клиентов?



Information Справка

On investment potential the Kursk region takes 7 place in the Central federal district, 36 - in the country.

По инвестиционному потенциалу Курская область занимает 7 место в Центральном федеральном округе, 36 – в стране.

On volume of investments on 1 citizen - 3 place in the Central Chernozem region and 7 place in the Central federal district .

По объему инвестиций на 1 жителя – 3 место в Центральном Черноземье и 7 в ЦФО.

***Conditions of the conclusion of investment agreements in Kursk region:
Условия заключения инвестиционных соглашений в Курской области:***

Volume of investments into a basic capital not less than 250 million rubles.
Объем инвестиций в основной капитал не менее 250 миллионов рублей

The conclusion of the investment agreement with administration of Kursk region.



**Investment appeal of our
countries - in our hands!**
**Инвестиционная
привлекательность наших
стран**

– в наших руках!

Thank you for attention!
Спасибо за внимание !



РАТУМ
RATUM

www.ratum.ru

e-mail: sekretar1@ratum.ru

ул. Ленина

Красная
площадь

ул. Радищева

Бизнес-центр
"Континент"

РАТУМ

ул. Дзержинского

ул. Ендовицкая

ул. Сосновская



305000, г. Курск,
ул. Дзержинского, 9 А, а/я 26,
Бизнес-центр "Континент",
4 этаж, оф. 400

тел./факс: 51-10-00,
51-15-85,
51-13-98,
51-15-92