

**REBUILDING
UKRAINE**
with the private sector

Сучасний виробник
будівельних сумішей
на Західній Україні
Проект розвитку бізнесу

Gipsfabrik



GipsFabrik на даний час

Налагоджене виробництво сухих гіпсових сумішей у стратегічно правильному місці

\$6 млн

Загальна вартість проекту

\$3.7млн

Проінвестовано станом на сьогодні

80 тис. т

Проектна виробнича потужність на рік

80+

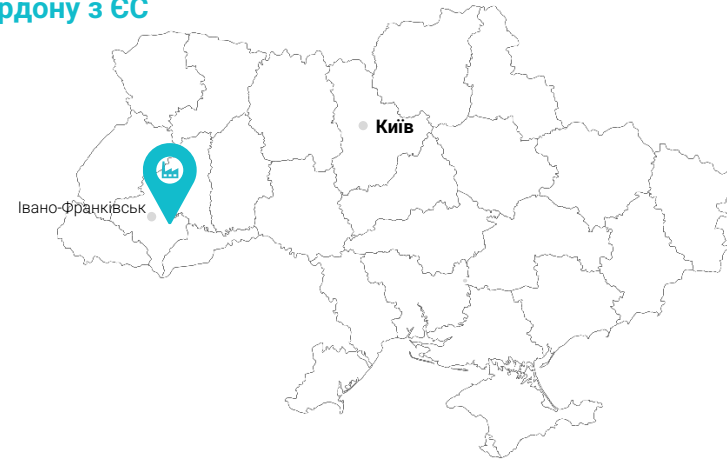
Кількість персоналу

7

Видів продукції
(6 гіпсових штукатурок та 1 монтажна суміш)



Вигідне розташування далеко від зони бойових дій і близько до кордону з ЄС

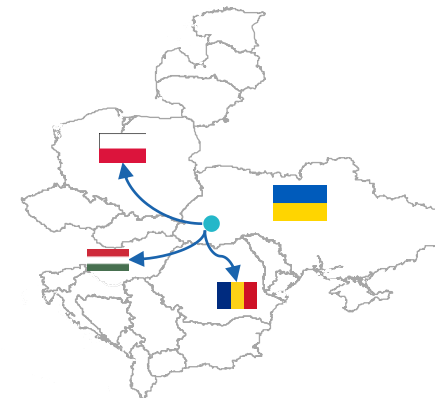


Менше доби автотранспортом до найбільших ринків Центральної та Східної Європи

~200 км до Польщі

~210 км до Румунії

~350 км до Угорщини



Проект з розвитку бізнесу

План: побудувати вертикальну інтеграцію та розширити продуктивний портфель

Виробничий майданчик площею 3,6 га розташований серед гірничого відводу гіпсу з підтвердженими запасами 30 млн тон

У безпосередній близькості знаходиться діючий гіпсовий кар'єр

На разі GipsFabrik купує напівфабрикати (гіпсове в'язуче та вапняковий порошок) у сторонніх організацій. Це створює вузьке місце у виробничій потужності та знижує рентабельність

Ідея:

→ **добудувати вертикальну інтеграцію** шляхом встановлення обладнання для дроблення корисних копалин та подальшої переробки гіпсу до марки Г-5

→ **Розширити продуктивний портфель** шляхом встановлення лінії з виробництва гіпсової шпаклівки, щоб забезпечити покупця повним асортиментом будівельних матеріалів у даному сегменті.

Схема виробничого майданчика



Обґрунтування та інвестиційні потреби

Наступний етап проекту потребує \$2.3млн на обладнання та оборотний капітал

Існуючі та майбутні етапи в процесі виробництва



Інвестиційні потреби

Показник	\$млн
Цех сухих сумішей	0.5
Гіпсова виробнича лінія №1	0.5
Гіпсова виробнича лінія №2	0.5
Виробнича лінія шпаклівок	0.2
Зведення будівлі для продукції з гіпсу	0.2
Транспорт	0.04
Підтримуючий Серех	0.02
Всього капітальних інвестицій	1.9
Робочий капітал	0.4
Всього інвестицій	2.3

Існуючий процес

Запланований процес

Проектна команда

Серійні підприємці з багаторічним досвідом у виробничій сфері

Команда



Сергій Холодов
Співзасновник та
Співвласник компанії Metal Print



Олег Марчук
Співзасновник та
Співвласник компаній LTU та Metal Print



Юрій Саврук
Директор

Проектна команда володіє багаторічним успішним досвідом створення та управління виробничими компаніями



Науково-виробниче підприємство у галузі мікроелектроніки. Виробництво знаходиться у Харкові.

- Основна діяльність:
 - Дослідження та розробки для авіаційної та космічної техніки, радіаційного та медичного приладобудування
 - Виготовлення електронних модулів на гнучких і гнучко-жорстких платах, виготовлення гнучких з'єднувальних шлейфів і силових кабелів для детекторних систем, систем керування та обробки інформації в експериментах фізики високих енергій та ядерної медицини.
 - Виробництво сонячних модулів і сонячних батарей космічного та наземного призначення.



Ультрасучасне підприємство, що виробляє кришки твіст-офф, надає послуги з лакування та кольорового літографічного друку на жерсті та алюмінії. Виробництво розташоване у Дніпрі.

- Основна діяльність:
- Лакування та літографія на жерсті та алюмінії
 - Розкрій рулонів жерсті та алюмінію на листи
 - Виробництво кришки твіст оф для промислового та побутового консервування

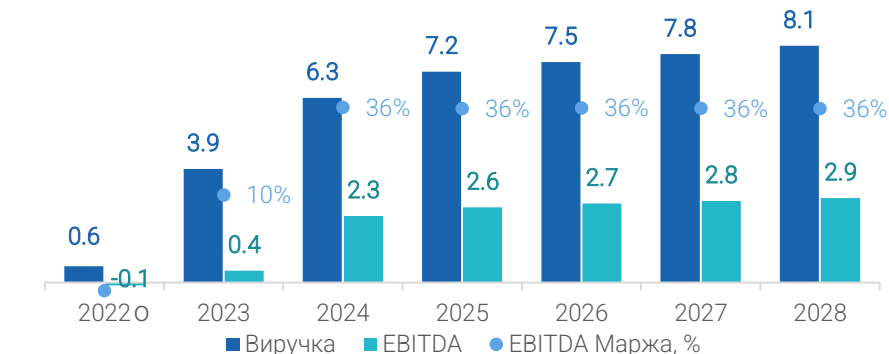
Прогнозні фінансові результати

Імплементация проекту у 2023 році, вихід на цільове завантаження з 2024 року

Коментарі

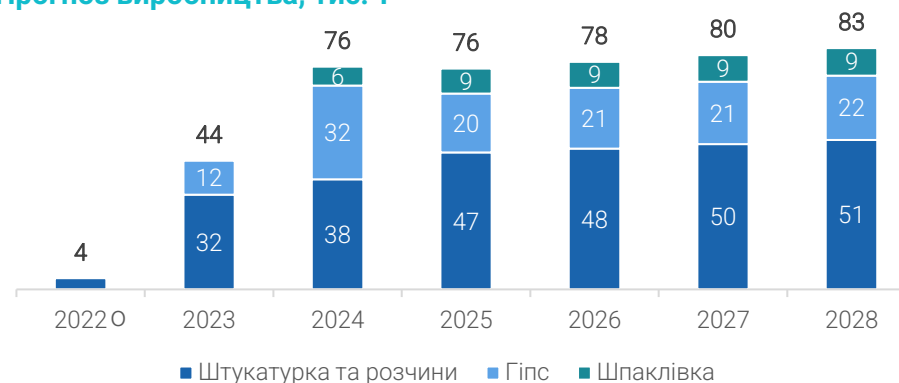
- Після тривалої зупинки будівельного ринку України в першій половині 2022 року через війну, вже у липні-серпні очікування почали активно покращуватись, відтак багато забудовників розморозили свої проекти.
- Це дозволило Компанії наростити виробництво у другій половині 2022 року та вийти на точку беззбитковості у вересні.
- Після реалізації інвестиційного проекту у 2023 році Компанія розраховує вийти на стабільну прибутковість вже у 2024 році з маржою EBITDA ~31%.
- З 2025 очікується вихід на стабільний мікс продажів: ~60% штукатурки; ~25% гіпсового в'язучого, ~15% шпаклівки.
- У бізнесу відсутній банківський борг, усі попередні інвестиції були зроблені за рахунок власного капіталу засновників.

Фінансовий прогноз, \$млн



Джерело: Інформація менеджменту

Прогноз виробництва, тис. т



Джерело: Інформація менеджменту

Дохідність проекту

Потенційному інвестору буде запропоновано міноритарну частку за внесок у капітал (cash-in)

\$1.5млн

Чиста приведена вартість (NPV)

4.8

Термін окупності, років

35%

Внутрішня норма дохідності (IRR)

<1.0

Термін імплементації, років

	Од. виміру	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TV*
Курс валют, USD/UAH	USD/UAH	42	44	46	48	50	52	
Рік	#	1	2	3	4	5	6	6
Дисконт фактор	%	46.48%	21.56%	21.56%	21.56%	21.56%	21.56%	21.56%
EBITDA мультиплікатор	#x							6.0x
Ставка довгострокового росту	%							3.0%
Капітальні інвестиції	Тис. дол.	(1,893)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	
Покриття робочого капіталу	Тис. дол.	(400)	-	-	-	-	-	
Всього інвестиції інвестора	Тис. дол.	(2,293)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	
Операційний грошовий потік	Тис. дол.	435	1,618	2,008	2,213	2,292	2,369	
Чистий грошовий потік інвестора	Тис. дол.	(2,163)	470	587	649	672	695	5,200
Чистий грошовий потік інвестора (дисконтований)	Тис. дол.	(1,476)	318	327	297	253	215	1,612

*Термінальна вартість (TV) – Оцінка бізнесу за мультиплікатором EV/EBITDA 6x

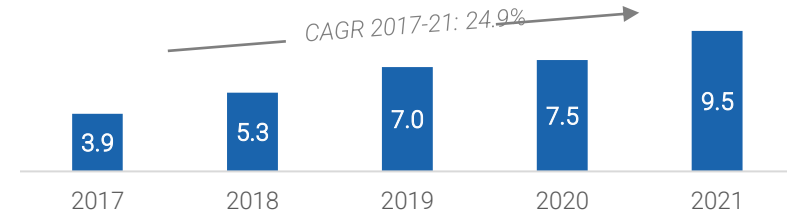
Довоєнний ринок будматеріалів України

Стабільний двозначний ріст завдяки попиту домогосподарств та державним програмам

Ключові моменти

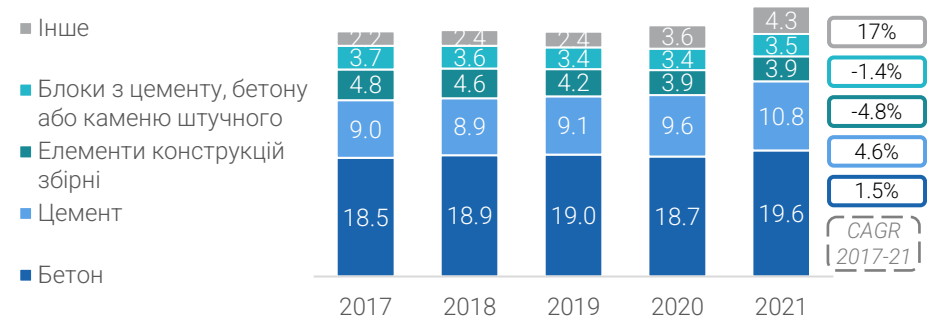
- До війни ринок будматеріалів зростав із двозначними темпами росту у доларах (~25%), швидко відновлюючись після попередньої кризи 2014-15 років.
- Частка будівництва у ВВП України протягом цього періоду становила в середньому 2-5%. У 2016-19 роках будівництво переважно розвивалося за рахунок житлової нерухомості (відкладеного попиту домогосподарств).
- Державна програма «Велике будівництво» та заходи з підвищення енергоефективності будівель створили попит на окремі види будівельних матеріалів (асфальт, бетон, оздоблювальні матеріали) і стали причиною суттєвого зростання ринку у 2021 році.
- Сальдо зовнішньої торгівлі будівельними матеріалами протягом останніх років завжди було позитивним, будучи одним з джерел надходжень іноземної валюти в економіку.

Обсяг виконаних будівельних робіт в Україні, \$млрд



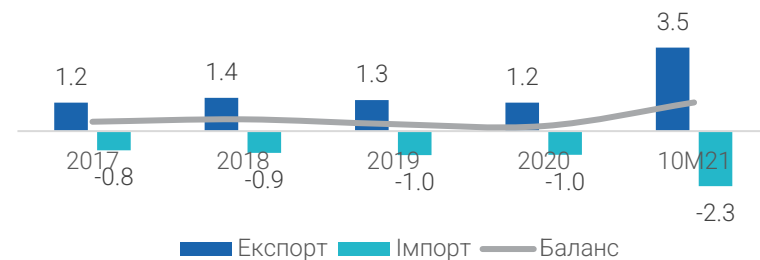
Джерело: УкрСтат, відкриті джерела

Виробництво будівельних матеріалів, млн тон



Джерело: Укрстат, відкриті джерела

Торговий баланс основних будівельних матеріалів, \$млрд



Джерело: Укрстат, відкриті джерела

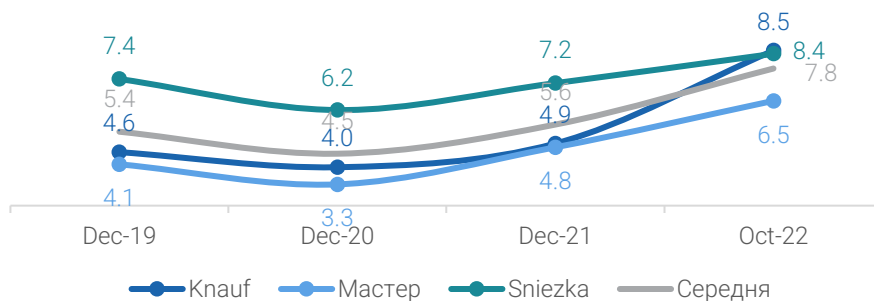
Довоєнний ринок сухих сумішей України

Цементні суміші займали 2/3 ринку і натуральному вимірі

Основні моменти ринку

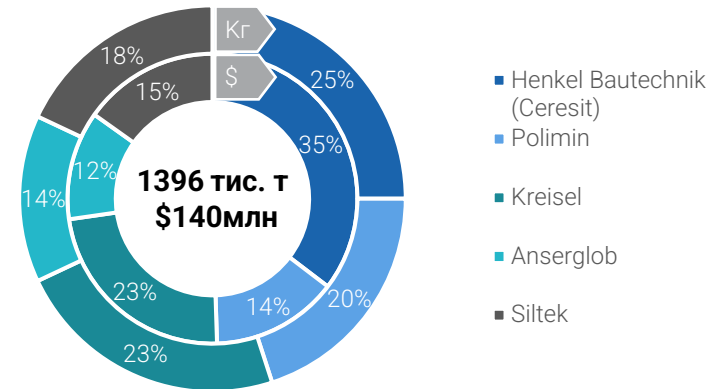
- Ринок сухих цементних сумішей дуже диверсифікований та конкурентний, за обсягом ринку були декілька рівноправних гравців, у продажах домінуючим гравцем був Ceresit (Henkel, Німеччина).
- З іншого боку, ринок сухих гіпсових сумішей був дуже консолідованим, лідер (Knauf) контролював понад 50% від загального обсягу продажів. Частка імпорту турецьких виробників разом склала 14%.
- Середні ціни на найбільш поширені на ринку сухі суміші за останні 10 місяців зросли на 41%.

Середні ціни на штукатурку, \$/упаковка 30 кг



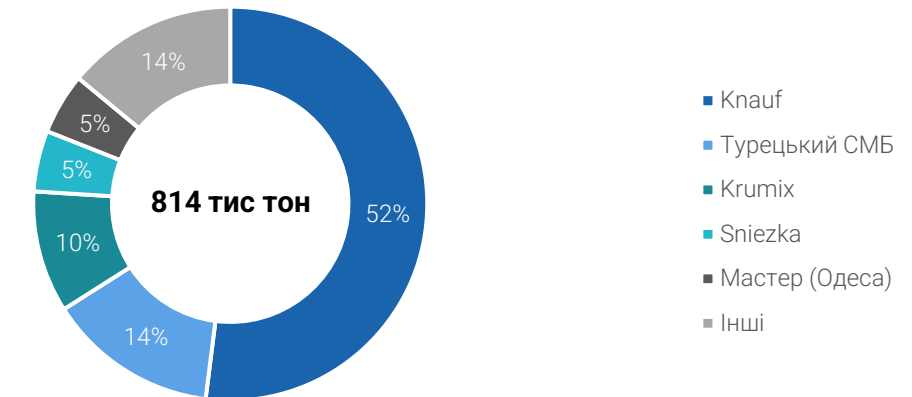
Джерело: Публічні ринкові дані

Структура ринку сухих цементних сумішей в 2021 році



Джерело: KUB research, AIM research, Укрстат

Структура ринку сухих гіпсових сумішей в 2021 році



Джерело: AIM research, Укрстат

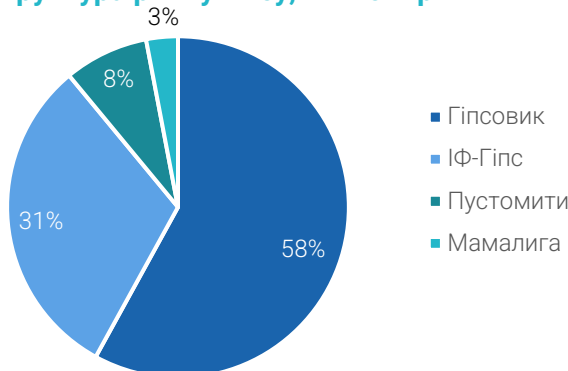
Український ринок гіпсових виробів

Війна знищила майже половину українських виробничих потужностей (~340 тис. т)

Коментарі

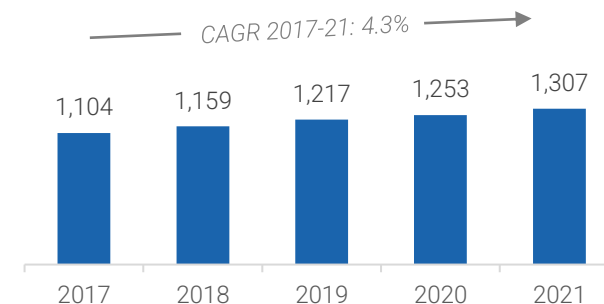
- Ринок гіпсового в'язучого є висококонцентрованим, де великий вплив на ринок мають компанії Гіпсовик та ІФ-Гіпс (обидва знаходяться в Івано-Франківській області).

Структура ринку гіпсу, 9м 2022р



Джерело: BUDMIX 2022

Динаміка ринку гіпсових в'язучих, тис. т



Джерело: Дані GipsFabrik, відкриті джерела

Коментарі

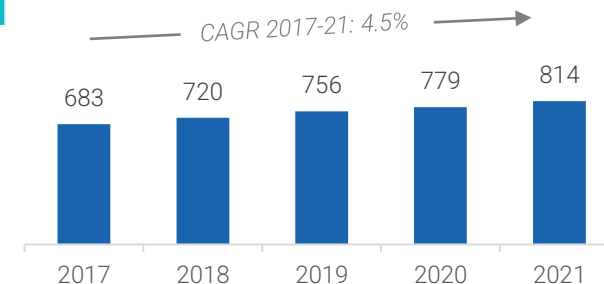
- Конкурентне поле залишалось стабільним до 2022 року, коли було знищено два з п'яти великих виробництв (Knauf і Siniat) у Донецькій області.

Топ-5 виробничих потужностей сухих гіпсових сумішей

Компанія	Локація	Потужності тис. т	Примітка
KNAUF	Соледар	300	Зруйновано/частково релоковано
SILTEK	Київ	120	
Master	Одеса	100	
KRUMIX	Івано-Франківськ	40	
siniat	Бахмут	40	Зруйновано

Джерело: Дані GipsFabrik, відкриті джерела

Динаміка ринку сухих гіпсових сумішей, тис. т



Джерело: Дані GipsFabrik, відкриті джерела

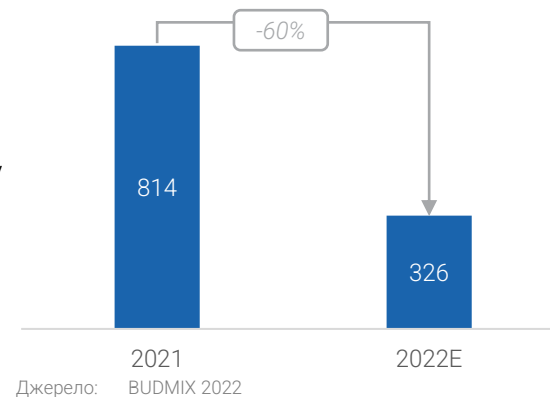
Сучасний стан і перспективи ринку

У 2022 році ринок може скоротитися на 60% через шок на ранній стадії війни

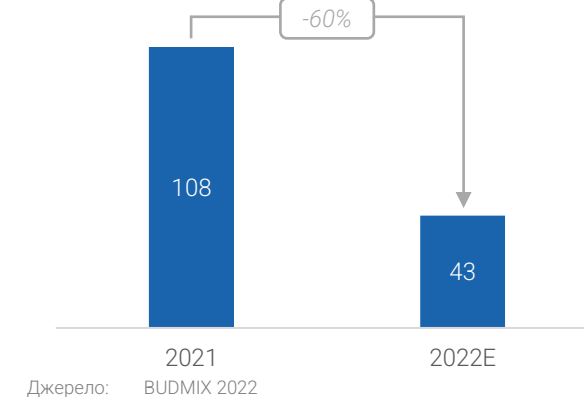
Коментарі

- Український ринок у 2022р, згідно прогнозів на жовтень, просяде на 60%, в основному за рахунок «завмирання» будівельного ринку у першій половині року. Дані не враховують розвитку ситуації з відключеннями е/е у жовтні-грудні.

Динаміка ринку гіпсових сумішей, тис. т



Динаміка ринку гіпсових сумішей, млн дол.



Матриця відновлення та розвитку будівельної галузі України

Україна 2020

Відновлення

Україна 2030

Підготовка до будівництва	<ul style="list-style-type: none"> Корупційна, непрозора та бюрократизована процедура видачі дозволів та відсутність відповідальності учасників ринку 	<ul style="list-style-type: none"> Питання видачі дозволу на землю законодавчо врегульоване відповідно до затверджених та оновлених генпланів міст 	<ul style="list-style-type: none"> Контакти з державою при отриманні дозволу на відвід ділянки мінімізовано. Впроваджено систему єдиного реєстру земельних ділянок та електронне зонування містобудівної галузі
Будівництво	<ul style="list-style-type: none"> Брак відповідальності забудовника перед інвестором. Брак інформації про надійність і довговічність конструкцій, майбутні терміни та вартість ремонтів 	<ul style="list-style-type: none"> Відповідальність забудовника перед інвестором законодавчо регламентована Створено умови для залучення нових інвесторів для завершення недобудованих об'єктів 	<ul style="list-style-type: none"> Чітко визначені та регламентовані права та обов'язки учасників процесу Відпрацьований законодавчий механізм для справ про банкрутство забудовників та об'єктів незавершеного будівництва (розроблена система повернення коштів інвесторам)
Операції з нерухомістю	<ul style="list-style-type: none"> Централізована, бюрократизована та тривала процедура видачі дозволу на введення в експлуатацію 	<ul style="list-style-type: none"> Регульований та децентралізований процес видачі дозволів 	<ul style="list-style-type: none"> Повна автоматизація процесу видачі документів про прийняття об'єктів в експлуатацію
Обслуговування об'єкту	<ul style="list-style-type: none"> Відсутність можливості оцінити майбутню вартість експлуатації на етапі будівництва Не до кінця врегульована процедура управління будинком 	<ul style="list-style-type: none"> Порядок управління будинком та вимога до розрахунку плану управління будинком на етапі його проектування та будівництва регулюються законодавством 	<ul style="list-style-type: none"> Реновація всіх будівель, які перебувають в аварійному стані, включно з оновленням стану їх комунікацій

Фактори інвестиційної привабливості

1 Стратегічно правильне розташування

- Завод розташований на Західній Україні, далеко від зони бойових дій і недалеко від кордону з ЄС.
- Найбільші ринки ЦСЄ, Польщі, Угорщини та Румунії розташовані за 12 годин їзди автотранспортом.

2 Велика ресурсна база поруч

- Виробництво розташоване серед гірничого відводу гіпсу з підтвердженими запасами 30 млн тон.
- Усі основні виробники напівфабрикатів (див. слайд 10) для сухих сумішей знаходяться в тій же або суміжних областях.

3 Глобальний стратегічний партнер

- Збільшення виробничих потужностей може бути трансформовано в експортні продажі під private label для ринків ЄС

4 Очікувана безпрецедентна відбудова

- Станом на жовтень прямі збитки української інфраструктури та житла досягли \$127 млрд, за оцінками KSE.
- У Плані Швидкого Відновлення, над яким зараз працює влада України, йдеться про \$17 млрд на найближчий час (два будівельні ринки 2021р).

5 Значний експортний потенціал

- ЄС зняв імпорتنі бар'єри для української продукції на 1 рік з очікуваним продовженням щонайменше ще на рік
- Через низьку витратну базу (зарплати, комунальні послуги) українське виробництво збереже конкурентні переваги в довгостроковій перспективі.

6 Платформа для подальшого швидкого зростання

- Земельна ділянка заводу розташована за межами населених пунктів, із загальної площі під забудову придатні понад 2 га.
- Подальші інвестиції будуть спрямовані на придбання власної ресурсної бази (розробка власних вапнякового чи/і гіпсового кар'єру).

Додаток 1: існуючий асортимент



VERPUTZEN

- Для ручного нанесення
- Пластичний і стійкий до розтріскування
- Товщина шару 5-50 мм
- Паропроникний



STARTPUTZ

- Для попереднього вирівнювання стель і стін
- Пластичний і стійкий до розтріскування
- Товщина шару 2-30 мм
- Паропроникний



MASCHINENPUTZ

- Для механічного нанесення
- Пластичний і стійкий до розтріскування
- Товщина шару 8-30 мм
- Паропроникний



PH-1000

- Високий ступінь білизни
- Пластичний і стійкий до розтріскування
- Товщина шару 5-50 мм
- Паропроникний



PMM-10

- Для механічного та ручного нанесення
- Пластичний і стійкий до розтріскування
- Товщина шару 5-50 мм
- Паропроникний



PMM-8

- Для механічного нанесення
- Пластичний і стійкий до розтріскування
- Паропроникний

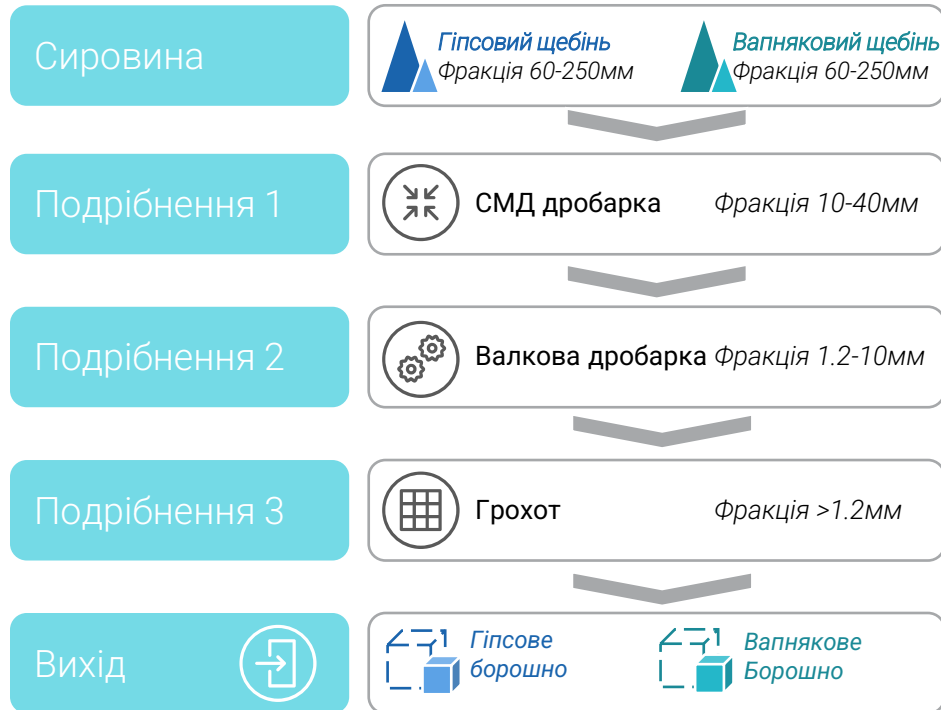


AUFKLEBER

- призначений для приклеювання гіпсокартонних листів і гіпсокартонних комбінованих панелей до бетонних, цегляних, газобетонних поверхонь; для кладки з гіпсових блоків.

Додаток 2: Технологічна схема

Секція підготовки



Секція переробки на гіпсове в'язуче

