SFEDUCATION

Домашнее задание: Оценка группы ОРЦ в сегменте премиальных розничных продуктов

К вам обратился собственник быстрорастущего сегмента в области оптово-распределительных центров (ОРЦ) в сегменте премиальных продуктов за консультационными услугами по разработке финансовой модели для инвестора и оценки бизнеса.
Ваш старший менеджер выбрал Вас в качестве ведущего аналитика на проекте и поставил следующую задачу:

1. Составить консолидированный бизнес-план до 2026 г. на основе исторической информации;
2. Оценить 100% и 25% долей в компании

К сожалению предыдущий консультант выдал очень плохой результата, в результате чего сделка немного сдвинулась по срокам. Собственник ОРЦ просит оказать услуги в максимально короткие сроки.
Ниже отражена самая ключевая информация и «гигиенический минимум», который смог направить для выполнения работ Заказчик.

SFEDUCATION

Бизнес модель ОРЦ

Функционирование ОРЦ начал с 2018 г. с минимальных убытков. Бизнес стал расти очень быстро, но стабильно. Бизнес-модель ОРЦ представлена следующим образом:

1. **Продвинутая складская инфраструктура и торговые павильоны**
   Потенциальный производитель делает заказ, либо осуществляет перевозку потенциального груза на складские помещения самостоятельно. За производителем закрепляется ячейка складской инфраструктуры и павильона в виде палето-мест, за которые он платит арендную ставку. На территории такой инфраструктуры оказываются дополнительные услуги в виде предоставления специализированного холодильника (под конкретные нужды продукции)
2. **Сервисы 3PL + Логистика**
   ОРЦ осуществляет полный функциональных 3PL оператора и предпродажной подготовки товара (доработка, фасовка и прочие услуги)
3. **E-Маркетплейс**
   У компании существует свой собственный электронный маркетплейс, который приносит ОРЦ доход в качестве комиссий от сделок (5%). Данный маркетплейс обладает рядом преимуществ в виде: онлайн витрин, электронного документооборота, системы автоматизации логистических цепочек и отслеживания товаров.

География: крупный склад в Москве на 10 тыс. палетомест, средний склад в Ростове-на-Дону на 1 тыс. палетомест.

Ключевые исторический данные + прогноз на 1 год

Склад Москва, млн руб.	2019Ф	2020Ф	2021П
1. Аренда склада			
Выручка от аренды	**1100**	**1250**	**1600**
Палетоместа (п.м.) всего	10 000	10 000	11 000
Загрузка	55%	62%	72%
п.м. для сдачи в аренду	5 500	6 200	7 920
2. Возмещение расходов арендатора			
Возмещение	107	117	170
3. Прочие доходы			
Оказание прочих услуг	11	25	80
3PL	110	138	176
Парковки	55	63	80
Выручка итого	**1383**	**1592**	**2106**
Коммунальные услуги	**-282**	**-304**	**-514**
Услуги связи	-69	-80	-105
Водоснабжение	-76	-80	-158
Газоснабжение	-44	-48	-105
Теплоснабжение	-62	-48	-63

Энергоснабжение	-30	-49	-82
Эксплуатационные расходы	**-28**	**-32**	**-42**
ФОТ персонала	**-97**	**-127**	**-147**
Коммерческие расходы	**-69**	**-80**	**-105**
Расходы по лицензиям	**-28**	**-32**	**-42**
Налог на имущество	**-110**	**-119**	**-136**
EBITDA	**769**	**898**	**1119**
Амортизация	-100	-108	-124
EBIT	**669**	**790**	**996**
Налог на прибыль	-134	-158	-199
Net income	**536**	**632**	**796**

Склад Ростов-на-дону, млн руб.	**2019Ф**	**2020Ф**	**2021П**
1. Аренда склада			
Выручка от аренды	**300**	**330**	**500**
Палетоместа (п.м.) всего	1 000	1 000	1 300
Загрузка	77%	84%	94%
п.м. для сдачи в аренду	770	840	1 222
2. Возмещение расходов арендатора			
Возмещение	25	27	47
3. Прочие доходы			
Оказание прочих услуг	3	7	25
3PL	30	36	55
Парковки	15	17	25
Выручка итого	**373**	**417**	**652**
Коммунальные услуги	**-76**	**-80**	**-159**
Услуги связи	-19	-21	-33
Водоснабжение	-21	-21	-49
Газоснабжение	-12	-12	-33
Теплоснабжение	-17	-12	-20
Энергоснабжение	-8	-13	-25
Эксплуатационные расходы	**-7**	**-8**	**-13**
ФОТ персонала	**-26**	**-33**	**-46**
Коммерческие расходы	**-19**	**-21**	**-33**
Расходы по лицензиям	**-7**	**-8**	**-13**
Налог на имущество	**-18**	**-19**	**-25**
EBITDA	**220**	**247**	**364**
Амортизация	-16	-18	-22
EBIT	**204**	**229**	**342**
Налог на прибыль	-20	-23	-34
Net income	**183**	**206**	**308**

Market place, млн руб.	2019Ф	2020Ф	2021П
1. Комиссия за покупку	**91**	**138**	**229**
Москва	77	121	200
Ростов-на-Дону	14	17	29
Оборот			
1. Москва			
Оборот в Москве (тонн)	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Доля покупок через Market place (п.м.)	1 650	2 480	3 960
Оборачиваемость (тонн / п.м.)	12	12	12
Доля покупок через Market place (тонн)	19 800	29 760	47 520
Средний чек на 1 тонну (руб)	78 000	81 120	84 365
Оборот, млн руб.	1 544	2 414	4 009
Комиссия, млн руб.	**77**	**121**	**200**
1. Ростов-на-Дону			
Оборот в Москве (тонн)	60 000	60 000	60 000
Доля покупок через Market place (п.м.)	385	462	733
Оборачиваемость (тонн / п.м.)	12	12	12
Доля покупок через Market place (тонн)	4 620	5 544	8 798
Средний чек на 1 тонну (руб)	60 000	62 400	64 896
Оборот, млн руб.	277	346	571
Комиссия, млн руб.	**14**	**17**	**29**
Аренда офиса и стоек	-2	-3	-7
PR и реклама	-3	-8	-7
ФОТ персонала	-11	-18	-25
EBITDA	**76**	**109**	**190**
Налог на прибыль	-14	-20	-36
Net income	**61**	**89**	**155**

Дополнительные пояснения:

1. Возмещение расходов арендатора в структуре выручке указывается в контракте и компенсируется за счет следующих расходов:
    a. Коммунальные услуги – 20%
    b. Эксплуатационные расходы – 10%
    c. ФОТ – 5%
    d. Коммерческие расходы – 10%
    e. Расходы по лицензиям – 10%
    f. Налог на имущество – 30%

2. Амортизация составляет 2% от первоначальной стоимости ОС (см. таблица ниже)

ОС по региону	2019	2020	2021
Москва	5 000	5 417	6 180
Ростов-на-Дону	800	880	1 117

3. Налог на прибыль
    a. Склад в Ростов-на-Дону попадает под региональный инвестиционный региональный проект (10% налог на прибыль) до 2022 г. После 2022 г. налог на прибыль составит стандартные 20%
    b. Налог на прибыль в Market place рассчитывается из средневзвешенной ставки между Москвой и Ростово-на-Дону

4. Совокупные капитальные затраты на расширение в 2021 г. планируются в размере 1 млрд руб.

5. Оборотный капитал исторически составляет - 2% от выручки

6. Доля продаж в тоннах через Market place
    a. По рыночным исследованиям с 2023 г. в Москве будут расти на 5% в год
    b. В Ростове-на-Дону останутся без изменений

7. Доля покупок через Маркеплейс увеличиться до 70% к 2026 г. в Москве.