



INVESTICIONI PROFIL: IZGRADNJA SISTEMA VELETRŽNICA BEOGRAD DOO

Grad Beograd i Javno komunalno preduzeće (JKP) Gradske Pijace uz podršku strateških investitora i veletrgovaca grade sistem prve veletržnice u Srbiji, sa namerom da kroz dokapitalizaciju razviju prateću infrastrukturu i objekte za trgovinu na veliko svežim voćem, povrćem, mesom i ribom. Zakon o trgovini definiše veletržnicu kao jedino mesto za trgovinu hranom na veliko za fizička lica i firme.

Osnovni podaci o kompaniji	
Naziv kompanije	Veletržnica Beograd d.o.o.
Vlasnička struktura (pre dokapitalizacije)	Grad Beograd – 100 %
Godišnji prihod	2.5 mil EUR (2010.)
Procena kapitala* (Ekonomski fakultet)	24.5 mil EUR svezkupno; zemljište – 19.5 mil EUR, infrastruktura – 5 mil EUR
Parcela (1/1 u vlasništvu Grada Beograda)	18.5ha – urbanistički uslovi su definisani generalnim urbanističkim planom i planom detaljne regulacije
Lokacija	Novi Beograd – Blok 53 (premijum lokacija)
Veličina tržišta u prečniku od 60 km	4 miliona ljudi
Saobraćajna povezanost	Direktan pristup autoputu E75 (koridor X), 5 km od međunarodnog aerodroma, 15 km do luke (koridor VII)
Infrastruktura	Parking za kamionsku prodaju (5ha), poslovni prostor i skladišta (3,000 m ²), struja, voda, kanalizacija, telekomunikacione veze, pristupni putevi
Udeo na tržištu hrane	2,000 poslovnih kupaca dnevno u proseku – očekuje se da se broj udvostruči po završetku prve faze Broj fizičkih lica-kupaca takođe u porastu zbog blizine grada



Investicioni profil

Vreme realizacije	Prva faza: izgradnja 10,400 m ² hala za voće i povrće, 62,549 m ² SNB asfaltiranog parkinga za kamione, uz adekvatnu infrastrukturu, nove ulaze i ogradu oko kompleksa (nov 2011. – jul 2012.) Druga faza: izgradnja hala za meso, ribu i cveće (kraj 2012. – maj 2013.) Treća faza: izgradnja dodatnih hala za voće i povrće (vreme realizacije zavisi od potreba tržišta)
Očekivani nivo investicije (sveukupno)	18 mil EUR (prva faza – 8 mil; druga i treća faza – po 5 mil za svaku)
Investicija Grada Beograda	6 mil EUR (za realizaciju prve faze)
Iznos pojedinačnih uloga	150,000 EUR (min); 450,000 EUR (max)
Veličina zakupljenog prostora	Minimum zakupljenog prostora obuhvata – 150 m ² skladišnog prostora, uz koji ide min 25 m ² izložbenog i 25 m ² kancelarijskog prostora
Zakupnina	5 EUR / m ² za ulagače; 10 EUR / m ² za ostale (komercijalni zakupci)
Vlasnički udeo	0.5 % u proseku na uloženih 150,000 EUR (po završetku prve faze)
Očekivan godišnji prihod	3.5 mil EUR (po završetku prve faze)
Očekivana dobit (procena Ekon.fakulteta)	6% dividenda (najmanje optimističan scenario) plus 4% od ušteda na zakupu
Kreditna linija za ulagače	4% kamata, 12 godina rok otplate, 2 godine grejs period, vlasnički udeo kao zalag za kredit