



БИЗНЕС-ПЛАН

Организация логистического комплекса (привлечение кредитных ресурсов)

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	3
2. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА.....	4
2.1. Цели и задачи ПРОЕКТА	4
2.2. ПАРАМЕТРЫ БИЗНЕСА.....	4
2.3. Источники финансирования ПРОЕКТА. ЦЕЛЕВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ	6
2.4. СЕТЕВОЙ ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.....	7
3. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН	8
3.1. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ПО ПРОЕКТУ, СХЕМА ПЛОЩАДИ	8
3.2. ОПИСАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ПРОЦЕССА И ХАРАКТЕРИСТИКА УСЛУГ.....	13
3.3. КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА ПРОЕКТА	14
3.4. НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ, НЕОБХОДИМАЯ РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ	17
4. АНАЛИЗ ЦЕЛЕВОГО РЫНКА	18
4.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ЛОГИСТИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ.....	18
4.2. КОНКУРЕНТНАЯ СРЕДА НА РЫНКЕ ЛОГИСТИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ	20
4.3. ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЛОГИСТИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ	20
4.4. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЛОГИСТИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ В ... И ... ОБЛ.	21
5. ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНКА ПРОЕКТА.....	22
5.1. ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ И ИХ АРГУМЕНТАЦИЯ.....	22
5.2. ПРОГНОЗ ПРОДАЖ ПО ПРОЕКТУ	24
5.3. ФОРМИРОВАНИЕ ПРИБЫЛИ ПО ПРОЕКТУ	26
5.4. ПРОГНОЗ ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ ПО ПРОЕКТУ	27
5.5. ГРАФИК ОБСЛУЖИВАНИЯ КРЕДИТА. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПО КРЕДИТУ.	29
5.6. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ОБСЛУЖИВАНИЯ ПРИВЛЕЧЕННОГО КРЕДИТА. КОЭФФИЦИЕНТ ОБСЛУЖИВАНИЯ ДОЛГА	29
5.7. АНАЛИЗ ПРИБЫЛЬНОСТИ ПРОЕКТА	30
5.8. ТОЧКА БЕЗУБЫТОЧНОСТИ ПО ПРОЕКТУ	31
5.9. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ И РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА	32
5.10. СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТА.....	34
6. АНАЛИЗ РИСКОВ	37
6.1. ФАКТОРНЫЙ АНАЛИЗ РИСКОВ ПРОЕКТА.....	37
6.2. СТРАТЕГИЯ СНИЖЕНИЯ РИСКОВ.....	37
6.3. SWOT-АНАЛИЗ	37
7. ВЫВОДЫ	38

1. Резюме Проекта

Концепция проекта	Создание логистического комплекса класса «А»	
Месторасположение проекта		
График реализации проекта	Проектный период	лет
	Допроектный период	месяцев
Бюджет проекта	Стоимость проекта В том числе: <i>Собственные средства</i> <i>Заемные средства</i> <i>Коэффициент автономии</i> <i>Коэффициент долга к EBITDA</i> <i>DSCR</i>	
Прибыльность проекта	Валовой доход Капитализированная чистая прибыль Совокупный денежный поток	
Условия привлечения заемного капитала	Размер кредита Капитализированные проценты Период привлечения Процентная ставка	
Инвестиционная привлекательность проекта	Ставка дисконта DPP (дисконтированный период окупаемости) NPV (чистая приведенная стоимость) IRR (внутренняя норма доходности) PI (прибыльность вложений)	

2. Описание Проекта

2.1. Цели и задачи Проекта

Целью Проекта является сооружение логистического комплекса, запуск его в эксплуатацию и получение прибыли от сдачи в аренду складских и офисных помещений. Планируемый логистический комплекс по всем параметрам будет соответствовать европейским критериям складских помещений категории «А», что позволит хранить на территории данного комплекса товары различного назначения, будь то продукты питания (включая те, которые нуждаются в поддержании температурного режима), фармацевтические и химические товары, а также различные виды техники.

Планируемая площадь складских помещений составит кв. м., административных – кв. м.

На планируемом логистическом комплексе удобство погрузочно-разгрузочных работ обеспечат рационально разработанные подъездные пути, а также система учета движения грузов, сортировки и отгрузки товаров и продукции. Также большое внимание будет уделено безопасности логистического центра, поскольку, только гарантируя сохранность товара, новый комплекс сможет заслужить расположение потенциальных потребителей.

Новый логистический комплекс будет представлять класс высокотехнологичных складских помещений, которых на сегодняшний день на территории страны достаточно мало. Высокий уровень организации позволит быстрыми темпами завоевать нужную долю рынка и закрепить свои позиции на нем.

Основными задачами Проекта являются

- ...;
-

Таким образом, реализация Проекта позволит:

- ...;
- ...;
-

2.2. Параметры бизнеса

Для организации расчетов по Проекту, были приняты следующие параметры бизнеса, которые можно разделить на группы:

- Общие параметры;
- Параметры функционирования логистического комплекса;
- Налогообложение

Общие параметры используются для описания основных допущений в процессе расчетов, которые влияют на финансовую часть Проекта.

Таблица. Общие параметры по Проекту

Параметр	Допущения
Общие параметры	
Расчетный период Проекта, лет	лет
Валютный курс (USD / UAH)	
Расчетная процентная ставка по кредиту, % годовых	
Расчетная процентная ставка по депозиту, % годовых	
Ставка дисконтирования, % годовых	

Параметры функционирования логистического комплекса, касаются всех параметров общей реализации проекта, то есть всех его показателей, который нужны для проведения расчётов по Проекту.

Таблица. Параметры функционирования логистического комплекса

Параметр	Допущения
Параметры функционирования логистического комплекса	
Период строительства и ввода в эксплуатацию логистического комплекса	
Площадь складских помещений, кв. м	
Доля складских помещений ..., %	
Доля складских помещений ..., %	
Доля складских помещений ..., %	
Стоимость аренды складских помещений	
Стоимость аренды складских помещений ..., долл. США/кв. м	
Стоимость аренды складских помещений ..., долл. США/кв. м	
Стоимость аренды складских помещений ..., долл. США/кв. м	
Площадь ... помещений, кв. м	
Стоимость аренды ... помещений, долл. США/кв. м	
Уровень вакантности, %	
Операционные затраты в месяц, % от ...	
Размер коммунальных расходов в месяц, % от ...	
Другие операционные доходы в месяц, % от ...	
Другие операционные затраты в месяц, % от ...	
Размер административно-хозяйственных расходов, в месяц	

Параметры налогообложения приняты по Проекту указаны согласно действующего украинского законодательства о налогообложении деятельности предприятий на территории Украины.

Таблица. Налогообложение по Проекту

Параметр	Допущения
Налогообложение	
Налог на прибыль	
с 01.01.2013	
с 01.01.2014	

НДС	
НДС с 01.01.2014	
Единый социальный взнос, %	

2.3. Источники финансирования Проекта. Целевое направление инвестиций

Общая стоимость Проекта составляет \$.

Финансирование проекта будет происходить за счет:

Направления капиталовложений в Проект выглядят следующим образом:

Таблица. Направления инвестирования

Статьи затрат	Собственные средства	Заемные средства	Всего	Заметки
Строительство здания логистического комплекса				
Инженерное обеспечение				
Другие необходимые работы				
Необходимая разрешительная документация				
Оборудование				
Грузо-транспортные средства				
Прочие расходы				
СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА				
Процентное соотношение				

Наибольший объем инвестиций будет направлен на проведение работ – \$, что в процентном соотношении составит % от общей суммы инвестиций. На обеспечение сопровождения реализации Проекта предусматривается \$, или % общих инвестиций.

Для приобретения необходимого оборудования будет затрачено \$, что составляет % общего объема финансирования. На приобретение грузо-транспортных средств - \$ или % инвестиций.

На финансирование других расходов будет направлено \$ или % первоначальных инвестиций. В рамках этой статьи будут профинансированы такие группы расходов как ...

Рисунок. Структура инвестиционных вложений

2.4. Сетевой график финансирования и реализации Проекта

Проектный период по бизнес-плану составляет лет.

Допроектный период - время необходимое для проведения подготовки земельного участка, проведения всех строительных работ, работ по благоустройству территории, а также приобретения необходимого оборудования транспорта и осуществления других необходимых работ составляет месяцев.

Таблица. Работы по Проекту и график вложения средств

Период	Месяц	Вид работ	Объем ежемесячного финансирования
Допроектный период	... - ... мес.	•	
	... - ... мес.	•	
	... - ... мес.	•	
	... - ... мес.	•	
	... мес.	•	
ИТОГО			

Подробная постатейная информация об источниках финансирования Проекта и направлениях использования средств представлена в *Приложениях №3, №4, №5*.

Рисунок. График реализации проекта и источники финансирования

3. Организационно-производственный план

3.1. Месторасположение объекта по Проекту, схема площади

Планируемый по Проекту объект – логистический комплекс будет находиться . Площадь участка составляет ... га, который уже приобретен и на данный момент принадлежит инициатору Проекта.

Участок находится

Имеются следующие коммуникации.....

Рисунок. План земельного участка

Важным преимуществом расположения логистического комплекса является ..., что позволит обеспечить логистический комплекс постоянным потоком товаров.

Развязка, которая также примыкает к территории участка, соединяет в себе еще ..., которые помогут сократить путь при транспортировке нужных товаров по трасам

Таким образом, размещение участка крайне удачно для сооружения нового логистического комплекса.

Рисунок. Месторасположение земельного участка по Проекту

Здание логистического комплекса

Строительство здания логистического комплекса планируется осуществлять с применением технологии ... на основе ... с применением ..., которая в настоящее время является наиболее востребованной при строительстве логистических комплексов.

Эта технология позволяет свести к минимуму не только сроки производства ..., необходимых для строительства здания, но и сроки их монтажа по сравнению с технологией строительства с использованием

Подавляющее большинство новых объектов складской недвижимости строится сегодня по технологии Альтернативой, по сути, является только традиционное строительство из ..., которое при возведении зданий для логистических целей не применяется, как по причине ..., так и в связи с невозможностью создавать необходимые для коммерческой недвижимости

Эксплуатация здания, возведенного по технологии ..., имеет несколько особенностей. Все объекты, построенные по этой технологии, относятся ко ... категории пожаробезопасности (объект общественного назначения, в котором одновременно может находиться достаточно

большое количество людей), что подразумевает покрытие конструкций Такое покрытие нужно обновлять с периодичностью раз в ... лет.

... - здание комплектной поставки, сроки проектирования, изготовления и монтажа которого четко определены и могут быть соблюдены с минимальными отклонениями.

Основные признаки, позволяющие отнести здание к ...:

- унифицированное проектное решение, адаптированное под технологию завода-изготовителя ...;

- максимальная заводская готовность отдельных ...;

- отработанные на практике методы монтажа.

При этом технология ... позволяет создавать объекты с такими характеристиками:

- площадь здания: вплоть до ... квадратных метров

- высота внутренних помещений: до ... м

- большие ... пространства без ... - для ... типовая сетка колонн ... x ... м, возможны ... пролеты до ... м.

Таким образом, технология ... позволяет создавать объекты с внутренней ..., максимально отвечающей требованиям ... логистического комплекса.

С применением технологии ... можно построить объект в ... - ... раза быстрее, чем по ... технологии (используя в качестве несущих конструкций ... или ...). Снижение затрат на возведение объекта по технологии ... составляет ... - ...% по сравнению с аналогичным зданием в ... или Кроме того, снижаются затраты на ... конструкций и материалов.

Использование унифицированных конструктивных элементов, которые могут быть поставлены на строительную площадку в сжатые сроки, обеспечивает высокую скорость монтажа и быструю оборачиваемость средств, вкладываемых в реализацию проекта. Такая технология эффективно используется при возведении зданий различных типов площадью от ... м².

Использование ... несущих и/или ограждающих ... позволяет обеспечить следующие преимущества:

- ...;
- ...;
- ...;

Срок службы производственных и складских зданий, согласно ДБН, составляет ... - ... лет.

Нормативная эксплуатация и обслуживание объекта осуществляется ... персоналом (например, службой ...).

Существенным преимуществом эксплуатации ... является возможность легко изменять планировку пространства.

Площадь планируемого логистического комплекса будет составлять ... кв.м., которая будет разбита на складские помещения различного предназначения:

- ...;
- ... склад;
- ... склады.

Самая большая площадь будет отведена под ... тип складов. Такая сегментация была выбрана в связи со сложившейся ситуацией на рынке, где самый большой спрос среди различных видов складских помещений занимает склады Доля таких складов будет в пределах ...%.

Немного меньше будет занимать склады с ... для хранения таких продуктов ..., как ... и Спрос на них порядком ниже за счет того, что стоимость аренды высокая. Предприятия, которые нуждаются в такого рода помещениях, как правило, строят их для себя, это позволяет сэкономить. Доля таких складов будет в пределах ...%.

Третий тип складских помещений довольно редкий и используются для хранения Доля таких складов будет в пределах ...%.

С учетом рыночной ситуации было принято решение о возведении ... помещения площадью ... кв. м. на территории логистического комплекса, которые также будут сдаваться в аренду. Это продиктовано тем, что спрос на рынке логистических комплексов на ... помещения высокий, а затраты на строительство и обслуживание таких помещений низкие, что делает этот вид деятельности очень прибыльным. Температурный режим помещения будет в пределах ... градусов круглогодично.

Также на территории логистического комплекса будет построена ... площадью ... тыс. кв. м для легковых и габаритных видов транспорта. ... подъездных пути для загрузки и разгрузки товара.

При въезде на территорию логистического комплекса будет сооружено еще одно здание площадью ... кв. м для

Само здание будет сооружено из ..., стены из ..., кровля ..., полы в складах ..., а в ... помещениях –

Касательно инженерного обеспечения задействованы следующие коммуникации: электроснабжение ... кВт; водоснабжение (холодная вода от ..., горячая – ...); канализация (...); отопление (...); вентиляция (...); пожарная и охранная сигнализация. Также будет проведен телефонный кабель и интернет.

Посадка здания на генплане будет производиться ... с учетом ..., накладываемых подземными и надземными коммуникациями, ... технологического процесса и транспортной логистики:

Также проектировка складских помещений будет предусматривать ... помещения для

Особое внимание при проектировании склада будет уделяться вопросам ... и Проектные решения будут предусматривать установку современных систем ..., ..., ..., ..., ... и

Все складские комплексы будут оснащены в соответствии с требованиями и стандартами к подобным сооружениям зависимо от их целевого предназначения. Так, складские помещения типа ... будут оснащены системой ... по периметру складского помещения. Так называемые ... складские комплексы, напротив, будут оснащены необходимой системой ... температуры складского помещения.

Логистический комплекс будет работать Оформление аренды можно будет осуществить в диапазоне За счет того, что на территории комплекса будет ..., которая при необходимости сможет пропустить машины с товаром на стоянку и в ... время.

Исходя из вышеуказанной концепции логистического комплекса класса «А», у него будут следующие основные характеристики:

- Площадь ... помещения: ... кв. м.;
- Площадь помещения – ... кв. м.
- Высота помещения: ... м.;
- Допустимая ... нагрузка на полы: ... кг/кв. м.;
- Наличие необходимого оборудования;
- Ответственное хранение производится на;
- Наличие подвижных регулируемых во всех;
- Ворота складов обеспечивают свободный въезд крупнотоннажного автотранспорта;
- Погрузочно-разгрузочные работы выполняются в помещении складов;
- Операции по погрузке-разгрузке осуществляются с/на любой вид автотранспорта;
- Наличие необходимых электрических мощностей;
- Наличие автоматизации
- Комплекс оснащен спринклерной системой пожаротушения
- Охраняемая закрытая территория

Рисунок. Предварительный проектный вид складских помещений



Рисунок. Предварительный проект складских помещений (вид сверху)



3.2. Описание производственного процесса и характеристика услуг

Технологический процесс работы склада будет включать в себя такие составляющие:

- ... и ... грузов. Проводимые на данном этапе операции включают: ...; ... прибывшего груза через ... систему; формирование ... единицы;
- ... транспортировка. ... транспортировка предполагает перемещение груза между ... склада;
- ... и Процесс ... и ... включает: ... груза на ...; ... груза и обеспечение соответствующих для этого условий; ... за ... товаров на складе, осуществляемый через ... систему;
- ..., ... и ... пустых товароносителей. Товароносители (...) про внутригородских перевозках чаще всего бывают ..., а потому требуют возврата ...;
- ... обслуживание склада предполагает управление ... и является связующим стержнем функционирования всех служб склада. ... обслуживание охватывает: обработку входящей ...; клиентов; управление ... и ...; ... наличия ... на складе; оформление ... отправки; обработку ... клиентов.

Основным видом деятельности логистического комплекса является ... услуги: ..., ..., ... по количеству и ..., ... (стеллажное, штабельное и др.), Но необходимо отметить, что такую же ... генерирует логистический комплекс от ... услуг, среди которых:

- ... всех видов;
- ...;
- ...;
- ...;
- ...;
-

Исходя из вышесказанного, по мере расширения присутствия логистического комплекса на рынке, и укрепления его позиций необходимо расширять список предоставляемых ..., что позволит не только закрепить создавшуюся ..., но и обеспечить дополнительный поток ..., которых привлекает

Для реализации проекта планируется приобретение широкого спектра разнообразного оборудования, среди основных наименований можно выделить такие:

1. ... оборудование: конструкции;
2. ... оборудование;
3. Складские ...;
4. ... платформы (...);
5. ... техника;

6. ... обеспечение;
7. ... оборудование.

Более детальный подбор необходимого специфического оборудования будет проводиться при ... и ... отдельных видов складских помещений, зависимо от ... клиентов, а также ..., запланированных для

3.3. Кадровая политика Проекта

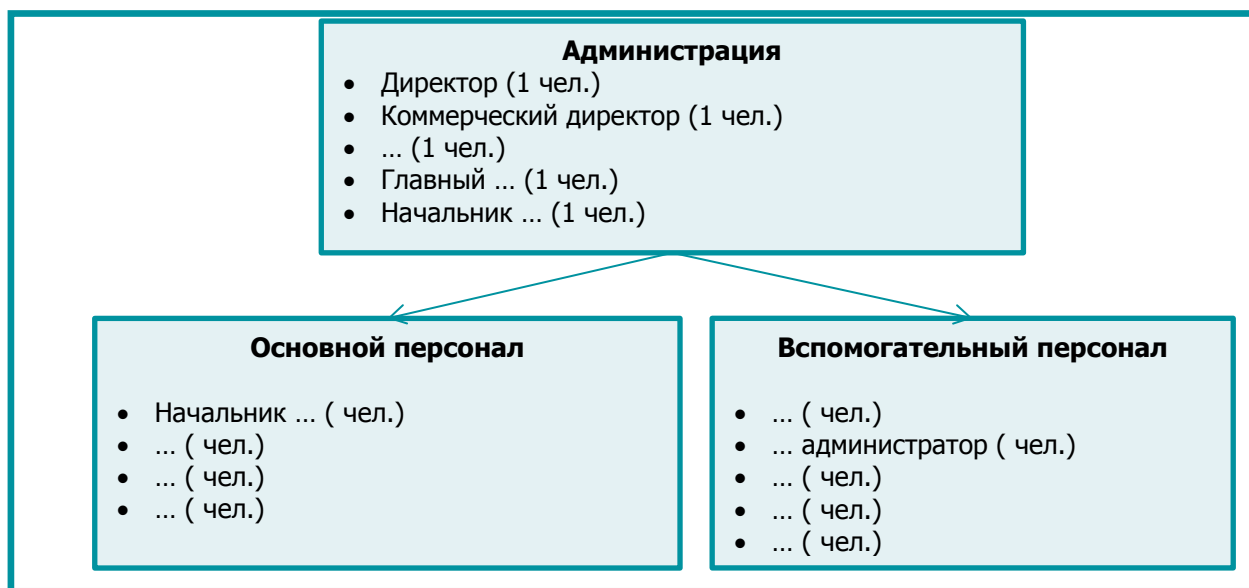
Кадровая политика Проекта ориентирована на использование таких методов организации труда, которые бы обеспечили предприятию создание высокопроизводительного, сплоченного коллектива, продуктивно и оперативно выполняющего свои обязанности и способного своевременно реагировать на меняющиеся требования рынка.

Учитывая тот факт, что реализация данного проекта предусматривается путем сотрудничества с рядом профильных подрядных организаций для выполнения всех необходимых работ в формате «под ключ», то общее руководство начиная с допроектного периода, проектирования, строительства, ввода в эксплуатацию, и, включая управление последующей текущей операционной, и финансовой деятельностью предприятия будет осуществляться аппаратом дирекции в составе

Также для запуска логистического комплекса в полноценное функционирование будет сформирован основной и вспомогательный персонал, который планируется набрать из числа жителей г. ... и близлежащих населенных пунктов ... района.

Для эффективного функционирования планируемого логистического комплекса предусматривается общий штат персонала в размере ... человек. При этом органиграмма проекта будет выглядеть следующим образом:

Рисунок. Организграмма Проекта



Вследствие отсутствия необходимости постоянного штатного ... и ... их услуги будут на На рынке логистических комплексов Украины работают предприятия, которые предоставляют услуги по поиску потенциальных потребителей. Очень удобно при условии того, что они давно работают на рынке и имеют Услуги таких ... оплачиваются логистическим комплексом, и никак не влияют на конечную ... складов.

Штатное расписание по Проекту будет выглядеть таким образом:

Таблица. Штатное расписание Проекта

№ п/п	Должность	Количество штатных сотрудников	Месячный оклад на 1 человека	Фонд оплаты труда	Единый социальный взнос	Общие расходы по оплате труда
Административный персонал						
1	Директор	1	\$1 100	\$1 100	\$404	\$1 504
2	...					
3	Главный					
4	Главный ...					
5	Начальник ...					
Основной персонал						
6	... склада					
7	...					
8	...					
9	...					
Вспомогательный персонал						
10	...					

11	... администратор					
12	...					
13	...					
14	Уборщик					
Всего						

Общий месячный фонд оплаты труда для компании составит \$..., из них:

- Заработная плата – \$...;
- Единый социальный взнос – \$...;

Приоритеты в работе с персоналом:

1. Управление численностью и текучестью персонала.
2. Развитие знаний и профессиональных навыков персонала.
3. Оценка и мотивация персонала.

Кадровая политика предприятия должна быть направлена на оптимальное делегирование полномочий и создание ответственности за принятые решения. Предприятие должно также поддерживать сбалансированную систему вознаграждений кадров.

Также руководством компании должна проводиться активная работа по мотивации деятельности персонала. Так, для удовлетворения социальных потребностей работников проводятся следующие мероприятия:

1. Постоянное проведение работы по поддержанию в рабочем коллективе духа единой команды, которая работает на общий результат.
2. Периодическое проведение совещаний с подчиненными для учета их мнений и идей и повышение в их глазах их значимости для компании.
3. Создавать условия для социальной активности членов организации.

Для удовлетворения потребностей работников в признании и уважении делается следующее:

- Надлежащим образом оценены и вознаграждены полученные работниками результаты, выделены лидеры в работе, которые получают дополнительные денежные средства.
- Для формирования целей и выработки решений с определенных вопросов планируется привлекать подчиненных.
- Рабочим будут делегироваться дополнительные права и полномочия.
- Проводится работа по повышению квалификации работников, для повышения уровня их компетенции.



3.4. Нормативно-правовое регулирование, необходимая разрешительная документация

В юридическо-правовом аспекте, реализация организационно-технической стороны данного Проекта, действующим законодательством Украины предусматривает наличие ряда необходимой разрешительной документации.

Необходимая разрешительная документация по данному Проекту предусмотрена к следующим его составляющим:

- Регистрация ...;
- ... логистического комплекса;
- Подведение ...;
- Осуществление

4. Анализ целевого рынка

4.1. Общая характеристика рынка логистических комплексов...

Логистический комплекс (ЛК) — это нежилое помещение, предназначенное для хранения сырья, продукции, товаров и прочих грузов, обеспечивающее соблюдение требуемых условий хранения и оснащенное оборудованием для хранения и удобными для разгрузки-погрузки конструкциями и сооружениями.

Рисунок. Типы логистических комплексов

«А+»

- Категория «А+» объединяет логистические помещения наиболее удобные и выгодно расположенные с точки зрения логистики. Такие ЛК имеют достаточные площади, офисы и служебные помещения, складское и погрузочное оборудование. Стоимость аренды таких помещений самая высокая.

«А»

- ЛК категории «А» немного дешевле, хотя и отвечают многим требованиям свойственным предыдущей категории. Это так же одноэтажные капитальные сооружения с развитой инфраструктурой.

«В+»

- Категория «В+» требует от помещения ЛК высоту потолков не менее восьми метров. Полы должны быть покрыты антипылевым покрытием. ЛК должен быть расположен вблизи крупных магистралей, иметь удобные подъездные пути и место для маневрирования большегрузного транспорта.

«В»

- Помещения категории «В» могут быть как одно-, так и двухэтажными. В случае двухэтажного логистического комплекса должно обеспечиваться необходимое количество лифтов и подъемников.

«С»

- Категория «С» включает ЛК помещения с потолками не менее четырех метров. Это могут быть как капитальные сооружения, так и утепленные ангары.

«D»

- Категория «D» — это, как правило, неотапливаемые ангары, подвальные помещения и сооружения гражданской обороны.

Источник:

Рисунок. Площади логистических комплексов в 2007-2012* гг.



Источник: оценка Pro-Consulting

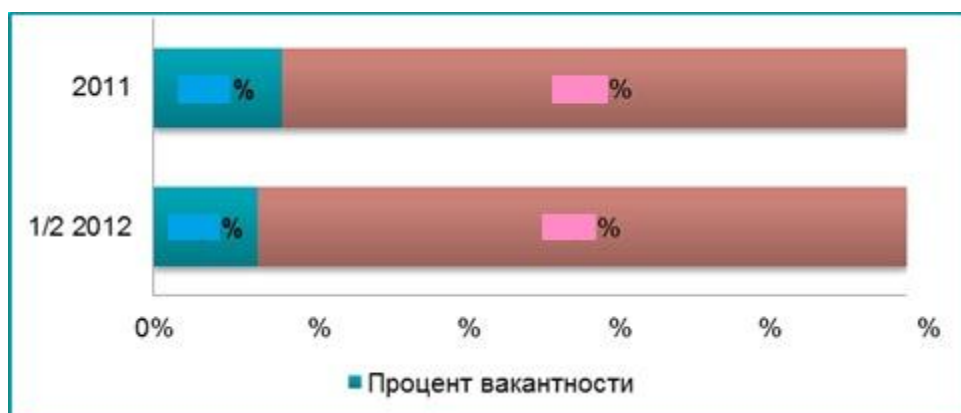
Рисунок. Логистические комплексы в основных направлениях, которые находятся в ..., в 2011 году

Источник: оценка Pro-Consulting

Рисунок. Доля холодильных логистических комплексов

Источник: оценка Pro-Consulting

Рисунок. Уровень вакантности среди логистических комплексов в ... 2011-первом полугодии 2012 гг.



Источник: оценка Pro-Consulting

Рисунок. Уровень вакантности логистических комплексов
в динамике 2009-2012* гг.

* -прогноз на весь 2012 год, ссылаясь на 10 месяцев 2012 года

Источник: оценка Pro-Consulting

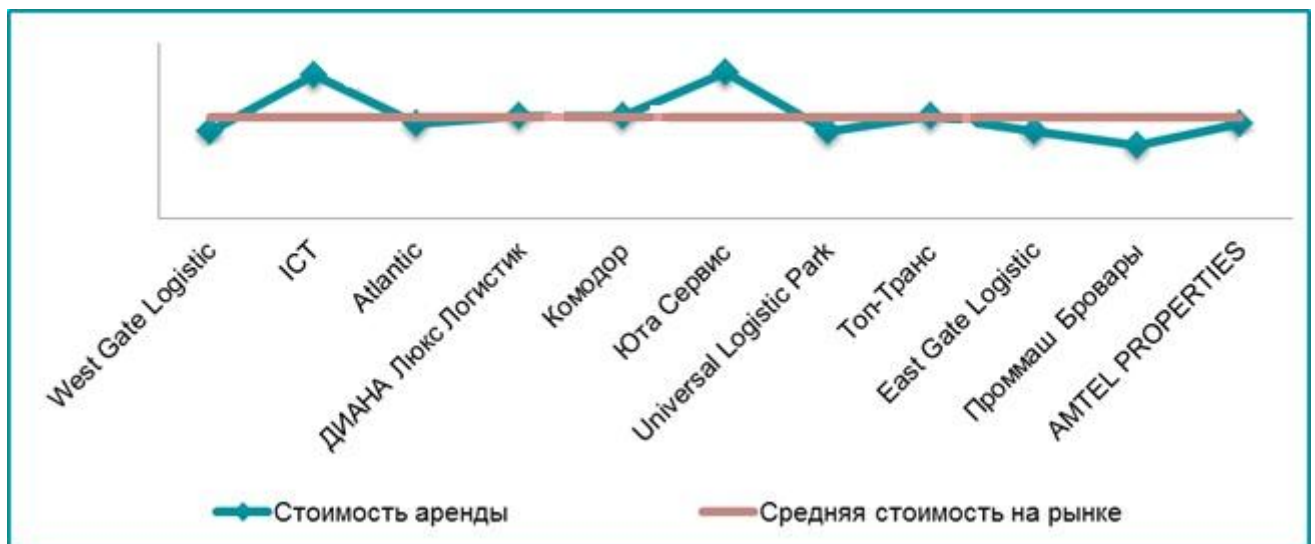
Рисунок. Максимальная и минимальная стоимость
аренды логистических площадей в ..., долл. США/м²

Источник: данные операторов рынка, оценка Pro-Consulting

4.2. Конкурентная среда на рынке логистических комплексов ...

4.3. Динамика цен на рынке логистических комплексов ...

Диаграмма. Стоимость аренды основных операторов на рынке логистических
комплексов ..., долл. США/кв. м



Источник: оценка Pro-Consulting

Источник: данные операторов рынка, оценка Pro-Consulting

Рисунок. Динамика стоимости услуг логистических комплексов в ... в 2007-2012*
гг., долл. США/кв. м

* -прогноз на весь 2012 год, ссылаясь на 10 месяцев 2012 года

Источник: оценка Pro-Consulting

4.4. Прогноз развития рынка логистических комплексов в ... и ... обл.

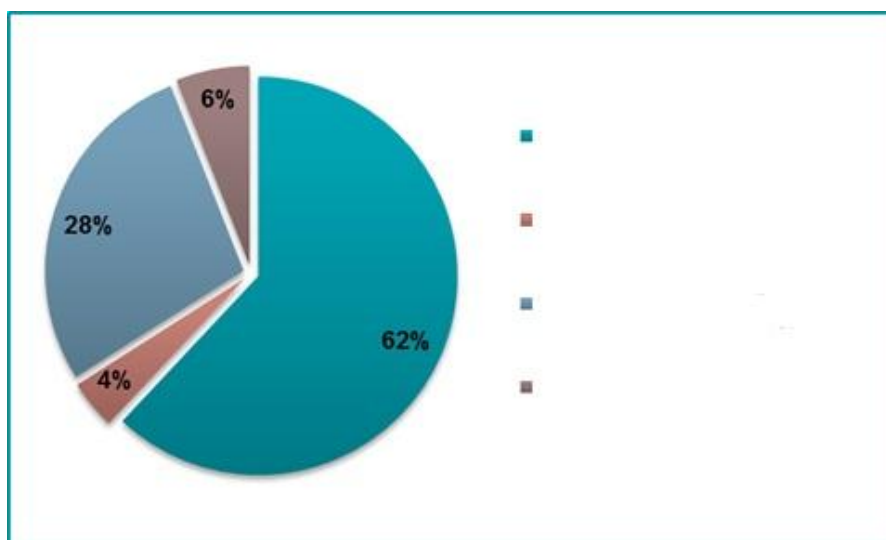
Рисунок. Взаимозависимость прироста площадей логистических комплексов и
уровня вакантности на рынке



* -прогноз на весь 2012 год, ссылаясь на 10 месяцев 2012 года

Источник: оценка Pro-Consulting

Рисунок. Структура логистических комплексов по типам
собственности в ...



Источник: оценка Pro-Consulting

5. Финансовая оценка Проекта

5.1. Предпосылки для расчетов и их аргументация

Исходные данные для расчетов условно делятся на такие группы:

1) Предпосылки для расчета необходимых инвестиций

Для реализации данного проекта предусматривается строительство здания логистического комплекса на ... земельном участке площадью ... га в г. ..., ... области. Стоимость капитального строительства здания планируемого логистического комплекса определялась на основании строительной сметы полученной от проектно-строительной компании «...». Смета строительно-монтажных работ базируется на ... планируемого здания и включает в себя: разработку ..., ... работы с учетом всех необходимых ... и доставку до ..., подключение здания к ..., а также провидения ... территории логистического комплекса.

Стоимость необходимого ... оборудования, его доставки и монтажа, определялась на основании предварительных коммерческих и технических просчётов от компании «...», которая специализируется на производстве и монтаже ... оборудования.

Стоимость необходимого ... оборудования, его доставки и монтажа, определялась на основании предварительных коммерческих и технических просчётов предоставленных компанией «...», которая является крупным поставщиком ... оборудование для ... комплексов.

Для обеспечения эффективного функционирования логистического комплекса предусмотрена установка системы ... с необходимым ... оборудованием. Стоимость установки данной системы основана на коммерческих данных от компании ООО «...», которая является ведущим поставщиком современных ... в сфере логистики.

Объем денежных инвестиции, для приобретения необходимых ... средств, предусмотренных по данному проекту, обоснован на коммерческо-технической информации от компании «...», которая предоставляет широкий выбор необходимой техники для

Стоимость получения всей необходимой ... для реализации данного Проекта рассчитана на основе полученных расценочных данных от компании «...», которая имеет значительный опыт в данной сфере.

2) Предпосылки для формирования плана продаж

Основными, исходными предпосылками для формирования плана продаж планируемого логистического комплекса являются следующие показатели:

... сдаваемых в аренду ... площадей с учетом ... планируется на уровне:

... объем сдаваемых в аренду ... площадей, кв. м.

Помещения ... склада	Помещения ... склада	Помещения ... склада	... помещения
...

Сдача в аренду ... помещений логистического комплекса планируется по следующим арендным ставкам:

Арендные ставки на складские и офисные помещения, \$/кв. м.

Помещения ... склада	Помещения ... склада	Помещения ... склада	... помещения
\$...	\$...	\$...	\$...

Среднемесячный объем других ... доходов логистического комплекса планируется на уровне ...% от объема ... дохода логистического комплекса.

Другие операционные доходы включают доходы от следующих услуг логистического комплекса:

- ... операции;
- ... и ...;
- ... заказов;
- Штучная ...;
- ... паллет ...;
- ..., ..., ...;
- ... сопровождение (... , ... и др.)

3) Предпосылки для формирования затрат по Проекту

Затраты по Проекту рассчитывались для ... затрат и базировались на следующих предпосылках:

... затраты

... затратами в работе логистического комплекса являются ..., ... материалы, ... платежи и прочие ... расходы. Согласно, данных операторов рынка логистических услуг ... затраты составляют около ...% от ... арендных доходов логистического комплекса.

... расходы

... расходы составляют около ...% от ... арендных доходов логистического комплекса и состоят из платы за ..., ..., размещение ... и других, необходимых для работы логистического комплекса

Заработная плата персонала

Размер затрат на выплату заработной платы персоналу рассчитывался исходя из ..., а также размера его Штатное расписание по Проекту представлено в п. 3.3 и Приложении №9. Начисление на заработную плату (размер ...) составляет – ...%.

Другие ... затраты

Функционирование логистического комплекса предусматривает предоставления ряда ..., помимо ... услуг складского Другие ... затраты являются необходимыми затратами на ... услуг. На практике размер других ... затрат составляет около ...% объема дохода от ... услуг.

... расходы.

Размер ... расходов учитывался на уровне ... достаточности, который способен обеспечить ... логистического комплекса. В разрезе ... затрат проходит финансирование таких статей как ... работы, оплата ... (...) и прочее. ... расходы составляют \$... в месяц.

4) Предпосылки для расчета амортизационных отчислений

Расчет амортизационных отчислений по Проекту проводился на основании ... Украины, статьи ... по ... методу. Для этих целей приобретаемые по Проекту основные средства были сгруппированы по ... группам для ... средств:

- Группа ... (не менее ... лет);
- Группа ... - ... (срок эксплуатации не меньше ... лет);
- Группа ... - ... (срок эксплуатации не меньше ... лет);
- Группа ... - ... (срок эксплуатации не меньше ... лет);

Детальная информация относительно амортизационных отчислений представлена в *Приложении № 8*.

5.2. Прогноз продаж по Проекту

... доходы по Проекту будут состоять из ... основных составляющих: ... доходы и ... доходы от ... операций.

Средний ежемесячный объем ... доходов логистического комплекса планируется на уровне:

Среднемесячные ... доходы, \$

Помещения ... склада	Помещения ... склада	Помещения ... склада	... помещения
\$...	\$...	\$...	\$...

Суммарный объем ... доходов по Проекту за ... лет функционирования логистического комплекса составит \$

Согласно, современной ... функционирования логистических комплексов уровень ... доходов, соответствует уровню ... доходов.

Среднемесячный объем ... доходов логистического комплекса составит \$

Суммарный объем полученных ... доходов от ... операций по Проекту за ... лет функционирования логистического комплекса составит соответственно \$

Таблица. Схема продаж по Проекту

Арендные доходы	1 год	2 год	3 год	... год	ИТОГО
Площадь ... помещений, кв. м					
Площадь ... помещений, кв. м					
Складских помещений ... склада, \$/кв. м					
Арендная ..., кв. м					
Арендная ..., \$/кв. м					
Доход от аренды, \$					
Складских помещений ..., \$/кв. м					
Арендная ..., кв. м					
Арендная ..., \$/кв. м					
Доход от аренды, \$					
Складских помещений ..., \$/кв. м					
Арендная ..., кв. м					
Арендная ..., \$/кв. м					
Доход от аренды, \$					
... помещений, \$/кв. м					
Арендная ..., кв. м					
Арендная ..., \$/кв. м					
Доход от аренды, \$					
ВСЕГО РЕАЛИЗАЦИЯ, \$					
... доходы					
... доходы (доходы от ...), \$					

На рисунке ниже представлена структура ... логистического комплекса за ... лет функционирования. Наибольший объем ... доходов – ...% будет получен от ... помещений с ... оборудованием. Удельный вес выручки от аренды ... помещений ... предназначения составляет ...%, поступления от аренды ... помещений для ... - ...%, аренда ... помещений составляет ...% от ... доходов логистического комплекса. Другие ... доходы составляют ...% от ... доходов логистического комплекса.

Рисунок. Структура доходов логистического комплекса

Детальная информация относительно прогнозных объемов продаж представлена в *Приложениях № 10*.

5.3. Формирование прибыли по Проекту

За весь прогнозируемый период показатели прибыли и затрат позволяют сформировать объем накопленной чистой прибыли. (Приложения № 11)

Таблица Отчет о прибылях и убытках по Проекту

Месяца Проекта	1 год	2 год	3 год	... год	ИТОГО
Sales (Валовой доход)					
НДС					
Чистый валовой доход					
Себестоимость реализованных услуг					
Заработная плата персонала					
Единый социальный взнос					
... расходы					
... затраты					
Gross Profit (Валовая прибыль (убыток))					
... доходы					
... затраты					
... расходы					
EBITDA					
Амортизация					
EBIT					
Доход от участия в капитале					
Финансовые доходы					
Финансовые расходы					
Другие затраты					
Прибыль до налогообложения					
Налог на прибыль (расчетный)					
нарастающий итог					
Налог на прибыль (итоговый)					
Net Profit / Loss (Чистая прибыль / убыток)					

В соответствии с прогнозными расчетами, формирование прибыли по Проекту в целом представлено в таблице, а также графически.

Таблица. Формирование прибыли по Проекту

Показатель	1 год	2 год	3 год	... год	ИТОГО
... доходы и ... доходы					
Общее ... расходы					
Амортизация					
Налог на прибыль					
Чистая прибыль					

Рисунок. Формирование прибыли по Проекту

Более детальная информация приведена в *Приложениях № 11 и 15*.

5.4. Прогноз движения денежных потоков по Проекту

Поступления

Поступления по проекту состоят из следующих статей:

- Поступления собственных средств
- Поступления кредитных средств
- Поступления от полноценного функционирования логистического комплекса;

Поступления собственных средств, предусматриваются в ... периоде, когда будут, осуществляется все ..., ... и ... работы по созданию логистического комплекса. ... период займет ... месяцев и предусматривает поступление собственных средств, в размере \$..., которые будут вложены в ... месяца реализации проекта по такому графику и в таком ежемесячном размере:

.. – ... мес.	\$...
... – ... мес.	\$...
... – ... мес.	\$...
... – ... мес.	\$...
... мес.	\$...

Поступление кредитных средств, также предусматривается в допроектном периоде. Их размер за ... месяцев ... периода составит \$..., а ... поступления кредитных средств составят \$

После завершения всех ... и ... работ и ввода логистического комплекса в полную эксплуатацию предусматриваются начало поступлений от непосредственно функционирования логистического комплекса, которые рассчитаны на ... период. Таким образом, за ... лет функционирования Проекта поступления составят \$..., из них поступления от ... и ... помещений составят \$..., остальные поступления - это ... доходы от ... услуг, которые составят \$ При этом, ... объем поступлений составит \$

Платежи

Платежи по Проекту предоставлены ... расходами, ... платежами и отчислениями, расходами ... (... расходы) и ... расходами.

Совокупная величина ... расходов предприятия за ... лет реализации Проекта планируются на уровне \$

Таблица. ... расходы по проекту

Расходы по Проекту	Всего за ... лет	Удельный вес в общих расходах	Удельный вес в чистом валовом доходе
... затраты			
Заработная плата персонала			
... расходы			
... затраты			
... расходы			
Всего операционных расходов			

Прогнозная структура ... расходов выглядит следующим образом:

Рисунок. Структура ... расходов работы предприятия

Суммарная величина **инвестиционных расходов (...)** составит \$..., из них:

- Строительство здания логистического комплекса – \$...;
- ... обеспечение – \$...;
- ... необходимые работы - \$...;
- Необходимая ... документация – \$...;
- Приобретение ... оборудования - \$...;
- Приобретение ... средств - \$...;
- Прочие расходы для запуска производства - \$...;

Платежи в бюджет включают:

- налог на ..., размер которого, за Проектный период составит \$...;
- налог на ... за ... проектных лет составит \$...;
- ... взнос на ... в размере \$

Финансовые расходы по Проекту за ... лет составят \$..., из них погашение тела кредита составит \$..., а на оплату процентов по кредиту будет направлено \$....

Более детальная информация по движению денежных потоков представлена в *Приложениях № 13.*

5.5. График обслуживания кредита. Обеспечение по кредиту.

График выборки и погашения привлеченного кредита (*Приложения № 6, 7*) построен с учетом планируемых условий привлечения кредита, так:

- Период привлечения – ... месяцев ... периода + ... лет
- Процент за пользование кредитными средствами составит – ...% годовых
- Льготы по телу кредита – до ввода в эксплуатацию логистического комплекса (... месяцев ... периода)
- Льготы по выплате процентов - до ввода в эксплуатацию логистического комплекса (... месяцев ... периода). Начисление проценты в этот период не будут ..., а будут ... в тело кредита.

График выборки и погашения кредита будет выглядеть следующим образом:

Таблица. График выборки и погашения кредита

Показатель	... период (... мес.)	1 год	2 год	3 год	... год	Итого
Выборка кредита						
Капитализация процентов						
Погашение кредита						
Выплата процентов						
Задолженность по кредиту						

График обслуживания кредита выглядит следующим образом:

Рисунок. График обслуживание кредита

5.6. Обоснование возможности обслуживания привлеченного кредита. Коэффициент обслуживания долга

Базируясь на, предприятие имеет возможность надлежащим образом обслуживать привлечённые кредитные средства и своевременно оплачивать проценты.

На основе расчетных прогнозных показателей деятельности Проекта, ожидается следующие возможности обслуживания привлеченных кредитных средств.

Таблица. Коэффициент DSCR

Период	Значение коэффициента DSCR
1 год	
2 год	
3 год	
... год	
ИТОГО	

Полученные данные свидетельствуют о высокой способности предприятия рассчитываться по своим обязательствам. Итоговое значение на уровне ... свидетельствует, что средства, доступные для покрытия обязательств по кредиту превосходят обязательства в ... раз, что свидетельствует о надёжности предприятия как заемщика. Значение коэффициента DSCR показывает рост, что связано с ежегодным снижением кредитной нагрузки по основной сумме долга, и влечёт за собой снижение сумм процентных выплат.

Анализ значений коэффициента обслуживания долга свидетельствует о стабильной возможности обслуживания и своевременного возврата кредитных средств.

Динамика коэффициента представлена на рисунке:

Рисунок. Динамика коэффициентов обслуживания долга DSCR по Проекту

5.7. Анализ прибыльности Проекта

В соответствии с прогнозными расчетами формирование прибыли по Проекту в целом, представлено в таблице, а также графически.

Таблица. Прибыльность Проекта

Показатель	1 год	2 год	3 год	... год
Total Revenues (Валовая выручка) без НДС				
Gross Profit (Валовая прибыль)				
Gross profit Margin, % (маржа Валовой прибыли, %)				
EBITDA (Прибыль до финансовых расходов, амортизации и налогообложения)				
EBITDA Margin % (маржа EBITDA, %)				
EBIT (Операционная прибыль - прибыль до финансовых расходов и налогообложения)				
Ordinary Income Margin (маржа Операционной прибыли, %)				
Net Profit / Loss (Чистая прибыль/убыток)				
Return on sales ,% (Рентабельность продаж, %)				

В таблице показано поэтапное формирование рентабельности деятельности комплекса с учетом разных факторов:

- **Gross profit Margin (%)** - валовая ... — показывает ... деятельности предприятия с учетом ... предоставляемых услуг.
- **EBITDA Margin (%)** — показывает ... деятельности предприятия с учетом всех ... затрат до начисления и выплаты
- **Ordinary Income Margin (%)** — показывает ... деятельности предприятия с учетом ... расходов и ... отчислений до выплаты

Return on sales (%) — ... продаж — ... деятельности предприятия с учетом всех ... затрат.

Рисунок. Размер валовой выручки и маржи валовой прибыли по Проекту

Рисунок. Размер чистой прибыли и рентабельности продаж по Проекту

Более детальная информация по анализу прибыльности Проекта представлена в *Приложениях № 15*.

5.8. Точка безубыточности по Проекту

Поскольку доходы по Проекту, как от ..., так и от ... услуг зависят от общего объема ... площадей логистического комплекса, то расчет точки безубыточности по Проекту проводился в

Для обеспечения безубыточного функционирования логистического комплекса, то есть необходимого объема ..., при котором величина общих ... расходов равна величине общих ... получаемых от её функционирования, а прибыль соответственно равна ..., тогда в планируемом логистическом комплексе необходимо, чтобы функционировал такой ... объем складской ... за ...:

Таблица. Безубыточный объем складской ... по Проекту ... - ... года

Год	Объем безубыточности в натуральном выражении (...)	Объем безубыточности в денежном эквиваленте
... - ... год	...	\$...

... объем общего дохода в ... с одного ... логистического комплекса для получения ... прибыли по проекту, то есть функционирования в точке ... должен составлять:

Год	... объем общего ... дохода с одного ..., \$
... - ... год	\$...

Запас ... прочности – величина, на которую плановый объем ... будет превышать точку безубыточности – составит:

Год	Запас ... прочности, %
... - ... год	... %

Расчет точки безубыточности представлен в *Приложении № 13*.

5.9. Оценка инвестиционной привлекательности и рентабельности Проекта

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – это ставка, которую покупатель или инвестор ожидает получить от вложения своих средств в проект.

В расчетах была использована модель определения ... дисконта методом Согласно данной модели, ставка дисконта (... – ...) определяется следующим образом:

Таким образом, ... в период реализации Проекта для компании составит – ...%,

При данном уровне дисконта были получены следующие показатели, характеризующие эффективность реализации проекта:

Таблица. Показатели эффективности

Показатель	Величина измерения	Значение
Первоначальные инвестиции	\$	
Дисконтированный период окупаемости (Discount payback period)-DPP	месяцев	
Проектный периода (Project period) PP	месяцев	
Чистая текущая стоимость Проекта (Net Present Value) - NPV	\$	
Внутренняя ставка дохода (Internal rate of return)- IRR	%	
Индекс прибыльности вложений (Profitability index)- PI	ед.	
Рентабельность продаж (Return On Sales, Net Profit Margin) - ROS	%	
Рентабельность инвестиций (Return on investment) - ROI	%	

Расчет уровня инвестиционных показателей представлен в *Приложении № 17*.

Показатели эффективности Проекта характеризуются следующим образом:

Чистая текущая стоимость Проекта (NPV)

Показатель NPV представляет собой разницу между всеми денежными поступлениями и выплатами, приведенными к текущему моменту времени (моменту оценки инвестиционного проекта). Он показывает величину денежных средств, которую инвестор ожидает получить от проекта, после того, как денежные поступления окупят его первоначальные инвестиционные затраты и периодические денежные выплаты, связанные с осуществлением проекта. Поскольку денежные платежи оцениваются с учетом их стоимости во времени и рисков, NPV можно интерпретировать как стоимость, добавляемую проектом. Ее также можно интерпретировать как общую прибыль инвестора за проектный период от вложения инвестиций в реализацию текущего проекта.

Согласно проведенных расчетов, NPV по проекту составляет... Что свидетельствует о следующем.....

Внутренняя ставка доходности Проекта (IRR)

Внутренняя ставка дохода (средний доход на вложенный капитал, обеспечиваемый данным инвестиционным проектом) равна ...%.

При данной ставке настоящая стоимость денежных потоков по Проекту равна настоящей стоимости затрат по Проекту. Внутренняя ставка доходности определяет максимальную стоимость привлекаемого капитала, при которой инвестиционный проект остается выгодным. Другими словами, это средний доход на вложенный капитал, обеспечиваемый данным инвестиционным проектом, т.е. эффективность вложений капитала в данный проект равна эффективности инвестирования под ...% процентов в какой-либо

финансовый инструмент с равномерным доходом.

Рисунок. Внутренняя ставка доходности Проекта

Таким образом, при нулевой отдаче на вложенный капитал внутренняя доходность Проекта выше ...

Дисконтированный период окупаемости Проекта

Дисконтированный период окупаемости Проекта составляет ... месяцев. Это означает, что за ... лет Проект полностью окупиться с учетом фактора дисконта.

Рисунок. Дисконтированный период окупаемости Проекта

Показатели прибыльности вложений Проекта

Рентабельность инвестиций показывает величину чистой прибыли, полученной вследствие вложения инвестиционных средств в проект и составляет по проекту ...%. То есть, при вложении одного доллара, компания получает \$... чистой прибыли.

Рентабельность продаж используется для осуществления контроля не только за себестоимостью реализованных услуг, но и за изменениями в политике ценообразования предприятия и характеризует операционную эффективность компании. Величина данного показателя составляет ...%. Это говорит о том, что каждый доллар дохода принесет предприятию \$... чистой прибыли.

По данному Проекту индекс прибыльности вложений составляет ..., что обозначает следующее: каждая потраченная компанией денежная единица принесет ей в ходе реализации проекта ... единиц денежных поступлений.

5.10. Сценарии развития Проекта

В ходе реализации проекта возможно отклонение плановых показателей, заложенных в проекте, от полученных, исходя из этого, для определения возможных рисков реализации проекта было рассмотрено три сценария развития проекта:

1) Сценарий изменения объема сдаваемых в аренду площадей логистического комплекса:

Таблица. Чувствительность проекта к изменению объема сдаваемых в аренду площадей логистического комплекса

Показатели	-...%	-...%	-...%	Базовый объем
NPV (чистая текущая стоимость Проекта)				
IRR (внутренняя норма доходности Проекта)				
PI (прибыльность вложений)				
DPP (дисконтированный период окупаемости), лет				

Причинами изменения объема сдаваемых в аренду площадей логистического комплекса может послужить одна из следующих или совокупность причин:

- ...;
- ...;

При этом, корреляция между объемом сдаваемых в аренду площадей по Проекту и NPV проекта выглядит следующим образом:

Рисунок. Корреляция NPV и объема сдаваемых в аренду площадей

2) Сценарий изменения объема дохода с одного кв. м. арендных площадей логистического комплекса:

Таблица. Чувствительность проекта к изменению объема дохода с одного кв. м. арендных площадей

Показатели	-...%	-...%	-...%	Базовая цена	...%	...%	...%
NPV (чистая текущая стоимость Проекта)							
IRR (внутренняя норма доходности Проекта)							
PI (прибыльность вложений)							
DPP (дисконтированный период окупаемости), лет							

Причинами изменения прибыли может послужить одна из следующих или совокупность причин:

- ...;
-

При этом, корреляция между объемом дохода с одного кв. м. арендных площадей логистического комплекса и NPV Проекта выглядит следующим образом:

Рисунок. Корреляция NPV и объема дохода с одного кв. м. арендных площадей

3) Сценарий изменения себестоимости услуг логистического комплекса:

Таблица. Чувствительность проекта к изменению себестоимости услуг логистического комплекса

Показатели	...%	...%	...%	Базовая себестоимость	-...%	-...%	-...%
NPV (чистая текущая стоимость Проекта)							
IRR (внутренняя норма доходности Проекта)							
PI (прибыльность вложений)							
DPР (дисконтированный период окупаемости), лет							

Причинами изменения себестоимости услуг логистического комплекса может послужить одна из следующих или совокупность причин:

- ...;
-

При этом, корреляция между объемом себестоимости услуг по Проекту и NPV Проекта выглядит следующим образом:

Рисунок. Корреляция NPV и изменения себестоимости услуг логистического комплекса

6. Анализ рисков

6.1. Факторный анализ рисков проекта

Риск упущенной финансовой выгоды и потребительские риски

Ресурсный риск и риск внедрения

Бюрократический и административный риски

Правовые риски

Финансовые риски

Другие риски свойственные каждому отдельно взятому Проекту

6.2. Стратегия снижения рисков

6.3. SWOT-анализ

Сильные стороны (<i>Strengths</i>)	Возможности (<i>Opportunities</i>)
<ul style="list-style-type: none">	<ul style="list-style-type: none">
Слабые стороны (<i>Weaknesses</i>)	Внешние угрозы (<i>Threats</i>)
<ul style="list-style-type: none">	<ul style="list-style-type: none">

7. Выводы

Целью Проекта является создание логистического комплекса класса «А», расположенном в г. ..., ... области.

Стратегической целью реализации данного Проекта является завоевание планируемым логистическим комплексом ... отечественного рынка логистических услуг и налаживание стабильных и долгосрочных взаимоотношений с арендаторами.

Стоимость реализации проекта составляет \$....

Проект будет финансироваться за счет собственных средств инициатора проекта в размере ...% необходимых инвестиций, что составляет \$.... Также для реализации проекта будут привлечены кредитные средства в размере \$... на ... лет + ... месяцев ... периода по ставке ...% годовых. Условия привлечения кредитных средств предусматривают наличие ... периода на погашение тела кредита длительностью ... мес. (... период), а также наличие схемы ... процентов (во время ... периода проценты за пользование кредитом начисляются, но не выплачиваются, а ... в тело кредита).

Проект является прибыльным и эффективным для внедрения, что подтверждают не только показатели прибыльности и рентабельности, но и показатели инвестиционной привлекательности:

- уровень чистой прибыли за ... проектных лет составит \$...;
- совокупный денежный поток за ... проектных лет составит \$...;

Ставка дисконтирования проекта составляет ...%, при ней достигаются такие показатели инвестиционной привлекательности:

- Чистая текущая стоимость проекта – \$...;
- Внутренняя ставка доходности на уровне ...%;
- Дисконтированный период окупаемости ... лет.

Проект остается рентабельным и инвестиционно привлекательным при изменении объема продаж в пределах -...%, размера цены реализации в пределах -...%, и себестоимости предоставления услуг в пределах ...%. В тоже время, при реализации оптимистических прогнозов, прибыльность проекта, а также его окупаемость растут.

Показатели эффективности проекта свидетельствуют о наличии «...» проекта, что гарантирует своевременный возврат вложенных средств даже в случае отрицательных отклонений фактических данных реализации проекта от расчетных данных. Создание планируемого логистического комплекса в г. ..., ... области является актуальным, весьма своевременным и рентабельным проектом. Суммарный денежный поток положителен на протяжении всего проектного периода, что демонстрирует сбалансированность доходных и расходных статей проекта. Чистая приведенная стоимость проекта (NPV) положительна, что указывает на целесообразность его реализации.