



БИЗНЕС-ПЛАН

Инвестиционный Проект создания тепличного комплекса

СОДЕРЖАНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	3
2. ПРОЕКТ.....	4
2.1. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА	4
2.1.1. Цели и задачи Проекта	4
2.1.2. Параметры бизнеса.....	4
2.1.2. Общая стоимость Проекта. Предполагаемые источники финансирования Проекта	7
2.1.3. Сетевой график реализации и финансирования Проекта	10
2.2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПРОЦЕСС ПРОЕКТА	10
2.2.1 Месторасположение объектов, схема площадей.....	10
2.2.2. Технология выращивания овощей по методу малой гидропоники.	11
2.2.3. Описание производственных мощностей и продукции по Проекту	13
2.2.3. Необходимый персонал и кадровая политика Проекта	15
2.2.4 Нормативно-правовое регулирование, необходимая разрешительная документация	17
2.3. АНАЛИЗ ЦЕЛЕВОГО РЫНКА	19
2.3.1. Общая характеристика рынка	19
2.3.2. Анализ производства тепличных овощей	19
2.3.3. Ценовая ситуация.....	23
2.3.4. Конкурентная среда.....	26
2.3.5. Внешняя торговля	27
2.3.6. Выводы	30
2.4. ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНКА ПРОЕКТА	31
2.4.1. Исходные данные для расчетов и их аргументация	31
2.4.2. Прогноз продаж по Проекту	31
2.4.3. Формирование прибыли по Проекту	32
2.4.4. Прогноз движения денежных потоков по Проекту	35
2.4.5. График обслуживания кредита. Залог по кредиту. Обоснование возможности обслуживания привлеченного кредита	37
2.4.6. Расчет точки безубыточности	39
2.4.7. Показатели инвестиционной привлекательности и прибыльности Проекта (NPV, IRR, DPP, PI и др.)	39
2.4.8. Сценарии развития Проекта.....	42
2.5. АНАЛИЗ РИСКОВ ПРОЕКТА	44
2.5.1. Факторный анализ рисков Проекта.....	44
2.5.2. Стратегия снижения рисков	44
2.5.3. SWOT-анализ	45
3. ВЫВОДЫ.....	46

1. Резюме Проекта

Концепция проекта	Проектом предполагается создание и развитие тепличного комплекса по выращиванию овощей согласно голландской технологии методом гидропоники в одном из северо-западных регионов Украины	
Месторасположение	Украина, Ровенская область	
График реализации Проекта	Проектный период Время, необходимое для подготовительных работ Дата начала подготовительного этапа по Проекту Дата начала реализации продукции	6 лет 9 месяцев Январь первого года Октябрь первого года
Бюджет проекта	Стоимость проекта В том числе: <i>Собственные средства</i> <i>Кредитные средства</i> <i>Коэффициент автономии</i>	
Прибыльность проекта	Валовой доход Капитализированная чистая прибыль Совокупный денежный поток	
Инвестиционная привлекательность проекта	Ставка дисконта DPP (дисконтированный период окупаемости), лет NPV (чистая приведенная стоимость) IRR (внутренняя норма доходности) PI (прибыльность вложений)	

2. Проект

2.1. Описание Проекта

2.1.1. Цели и задачи Проекта

Проектом предусматривается создание тепличного комплекса по выращиванию овощей (томатов). Компания сосредоточит свою деятельность на северо-западном регионе Украины, т.к. тепличный комплекс будет строиться в Ровенской области. Площадь теплиц составит 3 га, общая площадь комплекса будет составлять 6 га. Расчетная стоимость реализации проекта составляет -

, дочерним предприятием Голландской фирмы «Ревасо BV». Начало работ планируется на **январь первого года**. Подготовительный этап составит 9 мес., за это время будут проведены работы по строительству теплиц и административного здания, осуществлена закупка необходимого оборудования и материалов. В декабре первого года планируется начать реализацию выращенной продукции.

...

...

...

Основными задачами Проекта являются:

- организация эффективной производственной (операционной) деятельности
- привлечение к работе высококлассных профессионалов;
 - ...
 - ...
 - ...

Таким образом, реализация Проекта позволит:

- завоевать позиции на рынке производства и реализации овощной продукции;
- получить прибыль от ведения хозяйственной деятельности, привлечь новых клиентов;

- ...

- ...

- ...

2.1.2. Параметры бизнеса

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

- Общие параметры;

- Параметры работы тепличного хозяйства;
- Налогообложение (государственное регулирование).

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

Таблица 1. Общие параметры по проекту

№ п/п	Параметр	Допущения
1.	Общие параметры	
1.1	Расчетный период Проекта, лет	
1.2	Валютный курс (EUR / UAH)	
1.3	Валютный курс (USD / UAH)	
1.4	Валютный курс (USD / EUR)	
1.5	Расчетная процентная ставка по кредиту, % годовых	
1.6	Расчетная процентная ставка по депозиту, % годовых	
1.7	Ставка дисконтирования WACC, % годовых	

Параметры работы тепличного хозяйства касаются площади теплицы и расходов, которые возникают во время текущей работы тепличного хозяйства, а именно: об административно-хозяйственных расходах, стоимости биозащиты, стоимости химзащиты, стоимости опыления и других операционных расходов по проекту.

Таблица 2. Параметры работы тепличного хозяйства

№ п/п	Параметр	Допущения
2.	Параметры работы предприятия	
2.1	Общая площадь земельного участка, га	6
2.2	Оценочная стоимость земельного участка, € за 1 га	€1 047
2.3	Стоимость аренды земли 6 га в мес, €	€ 5,23
2.12	Административно-хозяйственные расходы, €/мес (с НДС)	€ 500

Параметры налогообложения приняты по проекту, в соответствии с украинским законодательством о налогообложении деятельности предприятий на территории Украины. Деятельности предприятия по выращиванию овощной продукции облагается единым налогом.

Таблица 3. Налогообложение по проекту

№ п/п	Параметр	Допущения
3	Налогообложение	
3.1	Единый налог, 4 группа	3,0%
	I квартал	10%
	II квартал	10%
	III квартал	50%
	IV квартал	30%
3.2	НДС	20,0%
	НДС	20,0%
3.3	Единый социальный взнос, %	37,19%

2.1.2. Общая стоимость Проекта. Предполагаемые источники финансирования Проекта

Общая стоимость Проекта составляет

Финансирование проекта будет происходить как за счет собственных средств инициатора Проекта, что в денежном эквиваленте составляет _____, так и за счет кредитных средств, заимствованных у коммерческого банка, в сумме _____ (Приложение № 3).

...
...
...

Рисунок 1. Структура инвестиционных вложений



Таблица 4. Направления инвестирования

Статьи затрат	Собственные средства	Кредитные средства	Всего	Заметки
Теплица и установки				
Проект				
Подготовительные работы сети и фундамент				
Тепличные конструкции				
Административное здание и складские помещения				

Статьи затрат	Собственные средства	Кредитные средства	Всего	Заметки
Необходимое оборудование и материалы для технологического выращивания				
Электрический Погрузчик				Toyota 7FBE10FV3000
Электрические тележки				BENOMIC 10 шт. и зарядные устройства
Тележки сбора урожая				
Транспортировка оборудования и материалов				
Транспортировка				
Пополнение оборотных средств				
Пополнение оборотных средств				Для покрытия расходов в первые месяцы проекта
Процентное соотношение	38%	62%		

Подробная постатейная информация об источниках финансирования Проекта и направлениях использования средств представлена в Приложении №3 и 4.

2.1.3. Сетевой график реализации и финансирования Проекта

Проектный период по бизнес-плану составляет 6 лет.

Начало проектных работ и строительства теплицы запланировано с января первого года, начало предоставления готовой овощной продукции оптовым покупателям по Проекту запланировано с декабря первого года.

Время, необходимое для строительства теплицы, организации её работы и поиска необходимого персонала составляет 9 месяцев.

Таблица 5. Работы по Проекту и график вложения средств

Месяц		Вид работ	Объем финансирования
По порядку	Календарный		
1-й месяц	Январь первый год	<ul style="list-style-type: none"> • Проектирование и утверждение проекта в государственных учреждениях- € 16 667; 	€ 16 667
2-й месяц	Февраль первый год	<ul style="list-style-type: none"> • Проектирование и утверждение проекта в государственных учреждениях- € 16 667; 	€ 16 667
...	...	•
Всего			

Подробная постатейная информация об источниках финансирования Проекта и направлениях использования средств, представлена в *Приложении №4*, а также на рисунке.

2.2. Организационно-производственный процесс Проекта

2.2.1 Месторасположение объектов, схема площадей

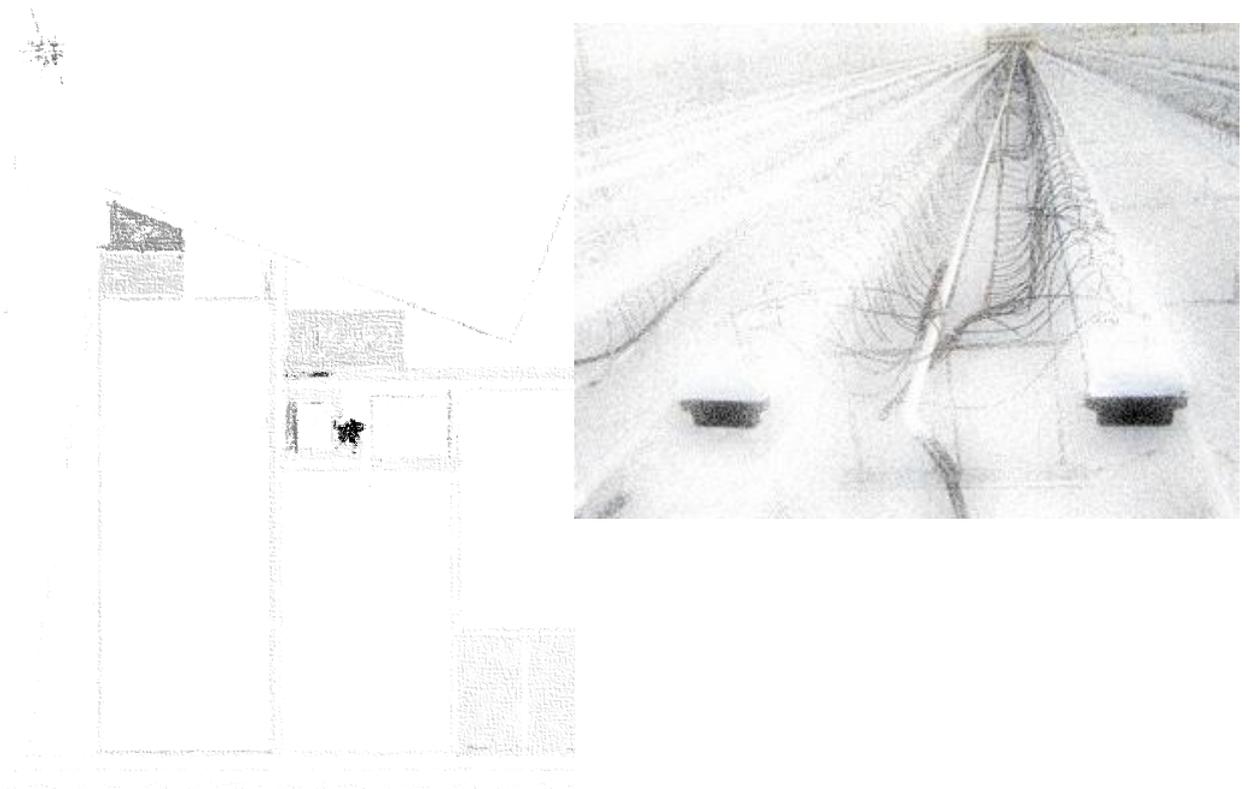
Планируемый Проектом тепличный комплекс будет расположен в одном из регионов Украины, где существует спрос на овощную продукцию и благоприятные условия для ведения тепличного хозяйства (на территории Ровенской области).

...

....

...

Рисунок 2. Пример эскизного проекта тепличного комплекса



2.2.2. Технология выращивания овощей по методу малой гидропоники.

Метод гидропоники - беспочвенный. В гидропонных хозяйствах каждое растение находится в специальном пакете и живет не в земле, а в субстрате, в качестве которого обычно используются минеральную вату. Минеральная вата, завернутая в пленку, укладывается в специальные желоба. Сверху пленка имеет отверстия, на которые устанавливаются кубики с рассадой. Рассада пускает корни в гродановые маты. Кубики с рассадой также могут быть из минеральной ваты.

...

....

...

Преимущества малообъемной гидропоники:

- поддерживаются заданные значения пищевого режима и pH (так как гродан нейтрален в плане питания),
- оптимизируется расход воды и удобрений (так как подается точно выверенное количество питательного раствора),

- улучшается контроль за ростом растений (так как легко изменяя питательный режим и режим орошения можно оперативно воздействовать на рост и развитие растений).

- ...
-
- ...

Выбор сорта

Томаты делятся на два типа, один из них “индетерминантные”. Эти виды растут вертикально и должны поддерживаться вертикально жгутами или веревками. Существует еще тип помидоров называемый “детерминантные”, отличаются множеством отростков, растущих в разные стороны и низкие по высоте.

...
....
...

Существует несколько способов размещения растений в теплицах. Для индетерминантных сортов, применяемых в продленной культуре, наиболее распространенный – двухстрочный, густота стояния составляет 2,5 растения на 1 м²

После выставления рассады на маты начинают формировать растения.

...
....
...

Подкормка углекислым газом

Для фотосинтеза растениям требуется углекислый газ. Содержание CO₂ в атмосфере 0,03%, но в воздухе защищенного грунта в дневные часы при интенсивном фотосинтезе может снижаться до 0,01%. Т.е. растениям углекислого газа не хватает. Однако в защищенном грунте имеется возможность регулировать содержание углекислого газа в воздухе.

...
....
...

Опыление томата

Плодоношение у томата начинается через 2-2,5 месяца после посадки рассады. Хотя томат - самоопыляющаяся культура, в условиях закрытого пространства теплицы возникают ...

....
...

Уборка томатов

Собирают плоды в красной степени зрелости или в розовой степени зрелости. Обычно рекомендуют убирать в розовой степени зрелости, т.к. более красные плоды ускоряют созревание кисти и тем самым уменьшают налив и массу расположенных рядом плодов.

2.2.3. Описание производственных мощностей и продукции по Проекту

Конструкция теплицы

Проектом предусматривает строительство современные стеклянные теплицы (холодильный домик), с полной системой климатического контроля, включая систему отопления, энергосберегающие экраны, вентиляцию, систему подачи CO₂, систему искусственного освещения, капельное орошение субстрата, дренажную систему.

...

....

...

Основную поверхность стен и кровли образуют свето-прозрачные конструкции, закрепленные на каркасе. Остекление теплиц предусматривается одинарное, толщина стекла будет составлять 4+0.2 мм.

Система отопления и система дозирования CO₂

...

....

...

Для защиты от избыточно высокого давления котел оборудуется двумя предохранительными клапанами с трубами сброса воды, рассчитанные на 2,5 атм. При этом давлении клапана откроются.

...

....

...

Рисунок 3. Система отопления



Система капельного полива (орошения)

Основным элементом системы капельного полива являются *капельницы* (устройства дозированной подачи воды, эмиттеры). Капельницы по своим характеристикам могут быть компенсированными и не компенсированными. Первые имеют фиксированную производительность в широком диапазоне давлений, а у последних, при повышении давления повышается и расход. По конструкции различают капельницы внешние (по отношению к магистрали подачи воды) и встроенные, интегрированные.

...

....

...

Система искусственного освещения

...

....

...

Система зашторивания

Доступ прямого попадания солнечных лучей в теплицу является очень важным процессом. Однако для определённого вида светокультур, затенение имеет огромное значение.

...

....

...

Электрическая и климатическая компьютерные системы

На сегодняшний день передовые агрономы-технологи уделяют большое внимание расширенному набору показателей климата, который включает в себя температуру листа, влажность листа, распределение температуры воздуха по вертикальному срезу теплицы, скорость движения воздуха. ...

....

...

Воздействие проекта на окружающую среду. Соответствие проекта экологическим нормам.

Предлагаемый проект теплицы является образцом высоких стандартов экологически чистого производства.

- теплица будет возведена в соответствии с нормами EN 13031 – 1 (Европейская норма строительства теплиц);

- ...

-

- ...

Характеристика продукции.

Томат (помидор) - ценнейшая овощная культура. Название помидор происходит от итал. *tomato d'oro* — золотое яблоко. Родина — Южная Америка, где до сих пор встречаются дикие и полукультурные формы томата

...

....

...

Растения томата могут размножаться вегетативно (побеги и черенки легко укореняются) и семенами. Последний — основной способ, применяемый в культуре томата

2.2.3. Необходимый персонал и кадровая политика Проекта

Данное предприятие рассматривает развитие кадрового потенциала как одно из основных условий для достижения поставленных стратегических целей.

...

....

...

На предприятии будет задействован такой персонал:

Директор - возглавляет тепличное хозяйство, следит за производственным процессом и организацией работы в хозяйстве, осуществляет представительские функции, заключает договора на поставку продукции оптовым покупателям.

Главный бухгалтер - ведет учет хозяйственной деятельности на предприятии.

...

Органиграмма Проекта выглядит следующим образом:

Рисунок 4. Органиграмма Проекта



Количество персонала не будет увеличиваться, штатное расписание выглядит следующим образом:

Таблица 6. Штатное расписание

№ п/п	Должность	Количество штатных сотрудников	Месячный оклад на 1 человека	Фонд оплаты труда	Единый социальный взнос	Общие расходы по оплате труда	Примечания
Административный							

№ п/п	Должность	Количество штатных сотрудников	Месячный оклад на 1 человека	Фонд оплаты труда	Единый социальный взнос	Общие расходы по оплате труда	Примечания
персонал							
1	Директор	1	€ 320	€ 320	€ 119	€ 439	
2	Главный бухгалтер	1	€ 200	€ 200	€ 74	€ 274	
Производственный персонал							
8	Электрик	1	€ 120	€ 120	€ 45	€ 165	
12	Водитель погрузчика	2	€ 100	€ 200	€ 74	€ 274	
Вспомогательный персонал							
14	Уборщица	2	€ 80	€ 160	€ 60	€ 220	

2.2.4 Нормативно-правовое регулирование, необходимая разрешительная документация

Прежде всего, инициатору проекта следует зарегистрировать предприятие согласно обычной процедуре регистрации. Проектом предполагается, что зарегистрированное предприятие будет являться плательщиком единого налога (4 группа). Согласно статье 291.4 Налогового кодекса Украины, сельскохозяйственные товаропроизводители могут стать плательщиками единого налога, если доля сельскохозяйственного товаропроизводства за предыдущий отчетный год равна или превышает 75 процентов.

Выращиваемая продукция по проекту должна соответствовать определенным стандартам качества, на настоящее время в Украине действуют следующие нормативные документы:

Томат

- ...

...

Регламентирует обращение с плодоовощной продукцией в сфере торговли Украины
Приказ Министерства внешнеэкономических связей и торговли Украины №344 "Об утверждении правил розничной торговли картофелем и плодоовощной продукцией" от 8 июля 1997 года. Эти правила регламентируют порядок приема, хранения, подготовки к продаже и продажу картофеля, овощей, и фруктов в свежем, переработанном и консервированном, а также определяют требования в соблюдении прав потребителей относительно надлежащего качества товаров и уровня торгового обслуживания.

2.3. Анализ целевого рынка

2.3.1. Общая характеристика рынка

Украина имеет значительные возможности для развития аграрного сектора и превращения его в высокоэффективную сферу экономики. Почвенно-климатические условия достаточно благоприятны для выращивания многих видов продукции растениеводства. Именно поэтому, согласно решению продовольственной и сельскохозяйственной комиссии ООН (ФАО), Украина отнесена к числу государств, которые в недалеком будущем должны стать донорами продовольствия в мире. Без сомнения, этот вывод касается и возможностей Украины в отрасли овощеводства. Современное состояние отрасли овощеводства, как и всего сельского хозяйства Украины, **характеризуется следующими особенностями:**

- наличием множества мелких товаропроизводителей, производящих абсолютное большинство овощей, фруктов, мяса и т. д.;
- ...
- ...

Огромную роль в постоянном обеспечении населения витаминами и минералами играют овощи, выращенные в теплицах. В последние годы заметно увеличивается желание украинцев разнообразить свой рацион свежими овощами на протяжении всего года, а не только летом. Так, ...

В 2001 году была ...

Сейчас в Украине существуют более семи десятка тепличных комбинатов, крупнейшие из которых расположены вокруг крупных городов - ОАО «Комбинат «Тепличный», СОАО «Киевская овощная фабрика»,....

...

...

2.3.2. Анализ производства тепличных овощей

Последние 10 лет производство овощей в промышленных теплицах имело позитивную динамику роста, в 2013 году по сравнению с 2000 годом производство увеличилось на 133% и составило 551,3 тыс. т. Если в 2000 году в Украине производилось около 100 тыс. т тепличного томата, то в ..., а производство томатов – в 525 тыс. т.

По итогам 2014 года валовые сборы тепличных томатов по предварительным данным составили ...

....

Рисунок 5. Динамика производства овощей закрытого грунта (тыс. т)



Источник: Госкомстат

Таблица 7. Динамика производство овощей закрытого грунта (тис. т)

	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014П
Овощи закрытого грунта	276,5	287,7							
Огурцы	131,3	144,4							
Помидоры	134,1	135,7							
Другие	11,1	7,6							

Источник: Госкомстат

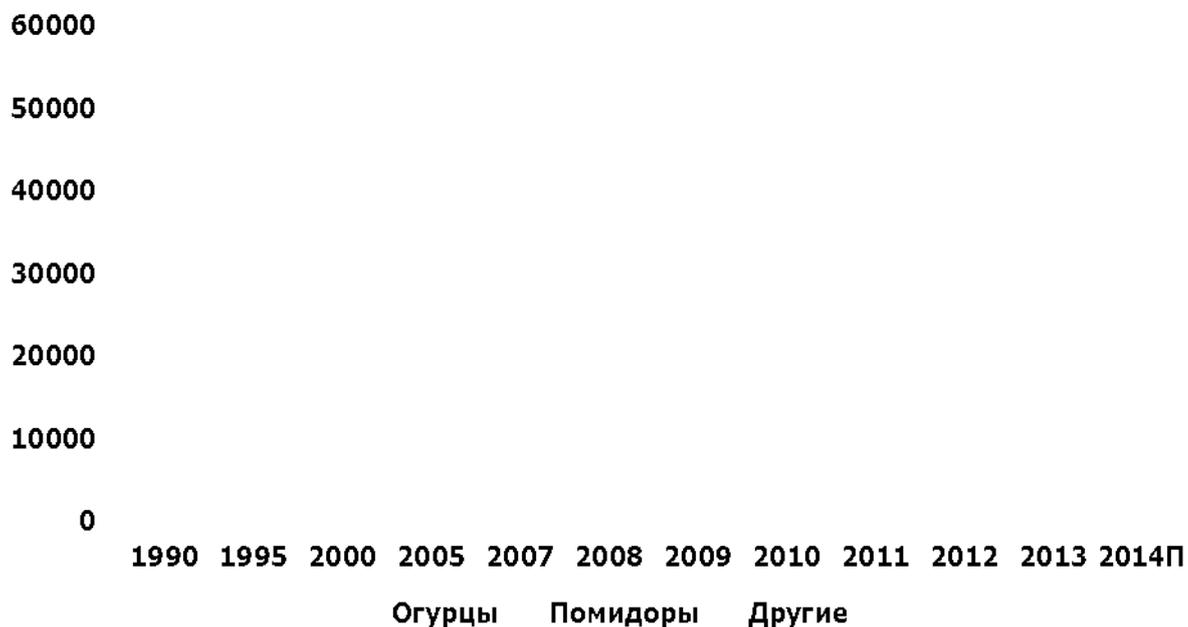
Площади под тепличными овощами с 2000 г. по 2014 г.

Таблица 8. Динамика площади под овощами закрытого грунта (тыс. га)

	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014П
Овощи закрытого грунта	26686	26742							
Огурцы	12839	12980							
Помидоры	10080	11266							
Другие	3768	2497							

Источник: Госкомстат

Рисунок 6. Динамика площади под овощами закрытого грунта (тыс. га)



Источник: Госкомстат

Урожайность тепличных овощей до 2013 года показывала ежегодное увеличение, но уже в 2013 году она упала на 13%, а в 2014 году еще на

Таблица 9. Динамика урожайности тепличных овощей (ц/га)

	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014П
Овощи закрытого грунта	1036,3	1075,8							
Огурцы	1022,5	1112,3							
Помидоры	1330,4	1204,6							
Другие	1036,3	1075,8							

Источник: Госкомстат

Рисунок 7. Динамика урожайности тепличных овощей (ц/га)



Источник: Госкомстат

Такое увеличение урожайности овощей – результат постепенной модернизации и реконструкции тепличных хозяйств. ...

....
....

2.3.3. Ценовая ситуация

Ценовая ситуация на рынке тепличных овощей, как и на рынке овощей в целом, характеризуется значительными сезонными колебаниями. Самого низкого уровня цена достигает в период массового сбора – август - сентябрь, а самого высокого в декабре - январе.

...

...

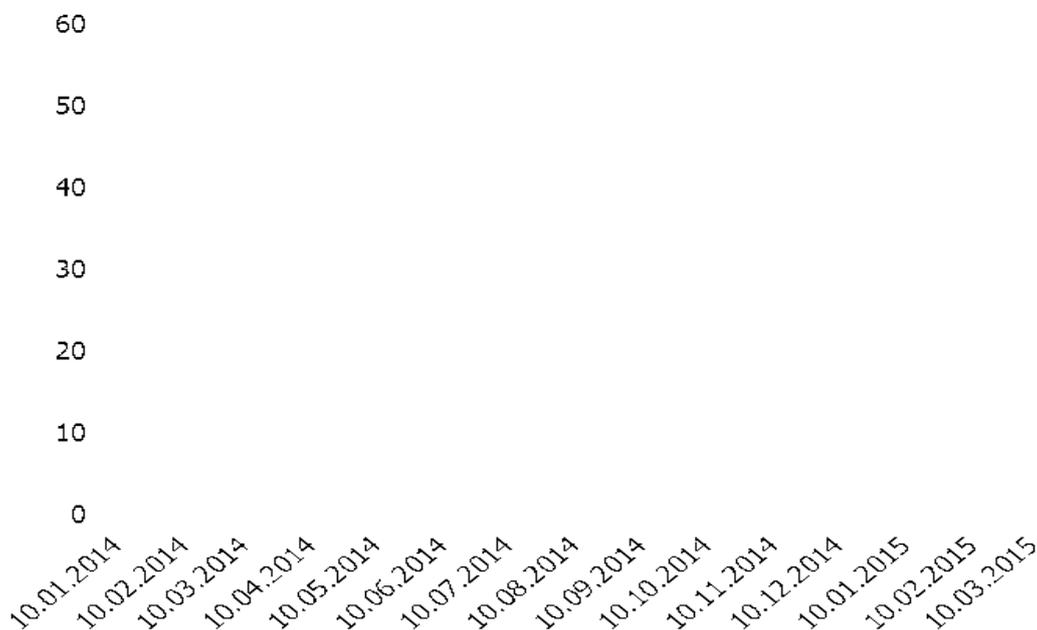
Рассматривая ценовую ситуацию на оптовых рынках сельскохозяйственной продукции, можно говорить, что в настоящее время на рынке тепличных овощей Украины наблюдается тенденция роста цен на тепличные томаты и огурцы, в то время как цены на другие тепличные овощи остаются без особых изменений.

...

Весной 2014 г. ценовая ситуация с тепличными овощами на оптовом рынке сельскохозяйственной продукции «Столичный» (Киев) выглядела следующим образом:

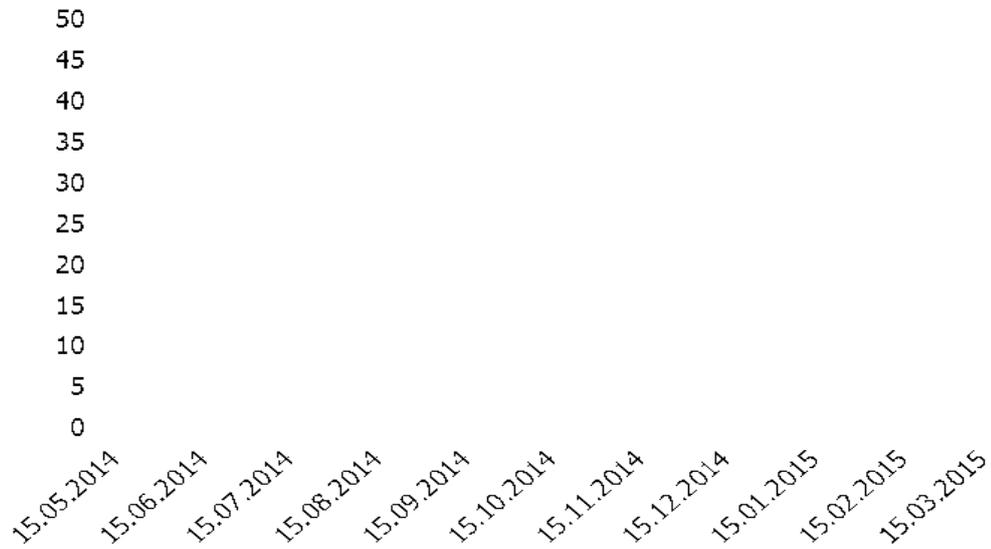
- оптовая цена на тепличный томат составляет около

Рисунок 8. Динамика оптовых цен на тепличный томат. ОРСП «Столичный» (Киев), 2014-2015 гг (грн/кг)



Источник: ОРСП «Столичный»

Рисунок 9. Динамика оптовых цен на томат. Рынок «Шувар» (Львов), 2014-2015 гг (грн/кг)



Источник: ОРСП "Шувар"

Рисунок 10. Динамика цен производителей томатов Киевская область, 2014-2015 гг (грн/кг)



Источник: АПК-Информ: овощи & фрукты

Рисунок 11. Динамика цен производителей томатов Львовская область, 2014-2015 гг
(грн/кг)



Источник: АПК-Информ: овощи & фрукты

Анализируя ценовую ситуацию можно сделать следующий вывод: уровень цен на продукцию украинских тепличных хозяйств напрямую зависит от основной составляющей себестоимости - цены на газ. Так, как рентабельность крупных тепличных хозяйств сейчас уже минимальная, то предприятиям ничего не остаётся, как повышать цены на продукцию.

2.3.4. Конкурентная среда

Практика выращивания на закрытом грунте в Украине впервые была успешно применена еще в 1946 г. Массовое строительство теплиц в Украине пришлось на период с 1965 по 1980 годы. ...

...

...

Депрессия прекратилась в начале 2000-х, когда инвесторы осознали финансовую перспективу такого вида бизнеса и ситуация начала изменяться в сторону восстановления отрасли. В 2001 ...

...

растений, а также организовываются каналы сбыта выращенной продукции.

На сегодняшний день в Ассоциацию входят 25 компаний:

- Комбинат «Тепличный», (г. Бровары Киевская обл.)
- «Пектораль», (г. Никополь Днепропетровская обл.)

«...»

...

– В общем объеме зимних теплиц почти пятую часть занимают хозяйства, специализирующиеся на выращивании цветов на срез, реже цветочной рассады и горшечных растений. Причем практически все цветочные теплицы используют современные технологии выращивания, посадочный материал и новые тепличные конструкции, в то время как «овощные» хозяйства до сих пор сохранили значительную часть старых теплиц

– ...

– ...

Из них самыми крупными тепличных хозяйств можно выделить:

1. «Комбинат «Тепличный»» (48,5 га) — Киевская область;
2. Уманский тепличный комбинат (33 га) — Черкасская область;
3. ...
4. ...

ПАО «Комбинат «Тепличный»

.....



Комбинат поставляет свою продукцию в сотню киевских торговых точек — супермаркеты, рестораны и на рынки. Поскольку конкуренция в столице чрезвычайно острая, наладили каналы реализации в Чернигове, Житомире и Харькове. 30–50% продукции экспортируется в Россию.

«Уманский тепличный комбинат», Черкасская область

....

Предприятие "Уманский тепличный комбинат" по итогам 2011 года стало лидером Национального рейтинга качества товаров и услуг среди предприятий, работающих в области овощеводства.

СООО «...»

...

Значительная доля овощей реализуется через фирменные магазины в Симферополе, работает выездная торговля на рынках. Кроме фирменных магазинов овощи реализуют — овощные магазины, кафе, столовые, индивидуальные предприниматели по всему Крыму.

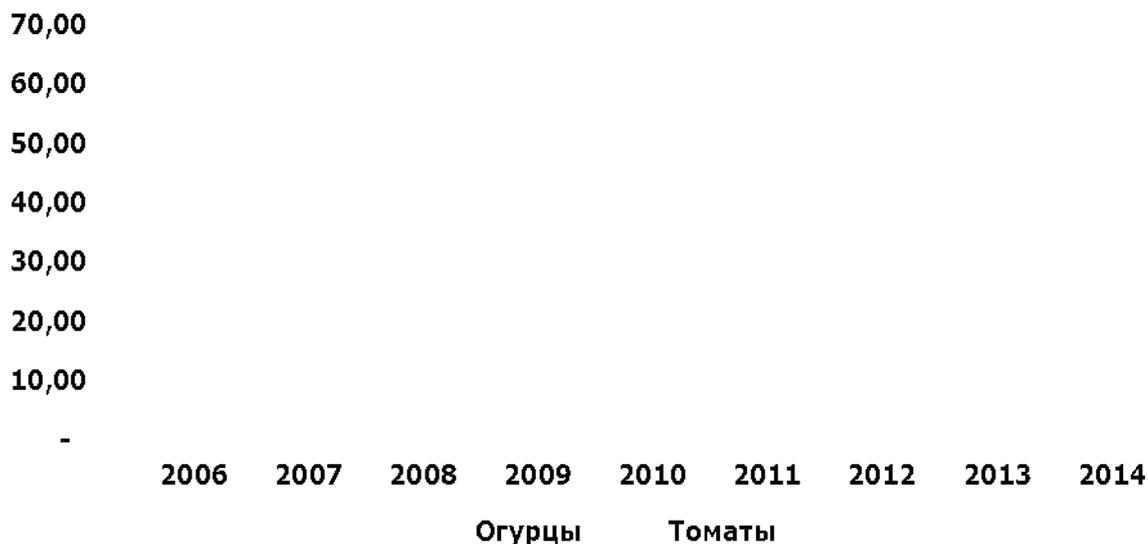
2.3.5. Внешняя торговля

Импорт

За последние несколько лет – импортозамещение стало основной тенденцией развития украинской пищевой промышленности. Несмотря на то, что большое количество собственных овощей сдерживает стремительное поступление импортных в Украину, импорт овощей на внутренний рынок страны постоянно растет.

По данным Госкомстата, с 2006-го по 2014 год импорт томатов

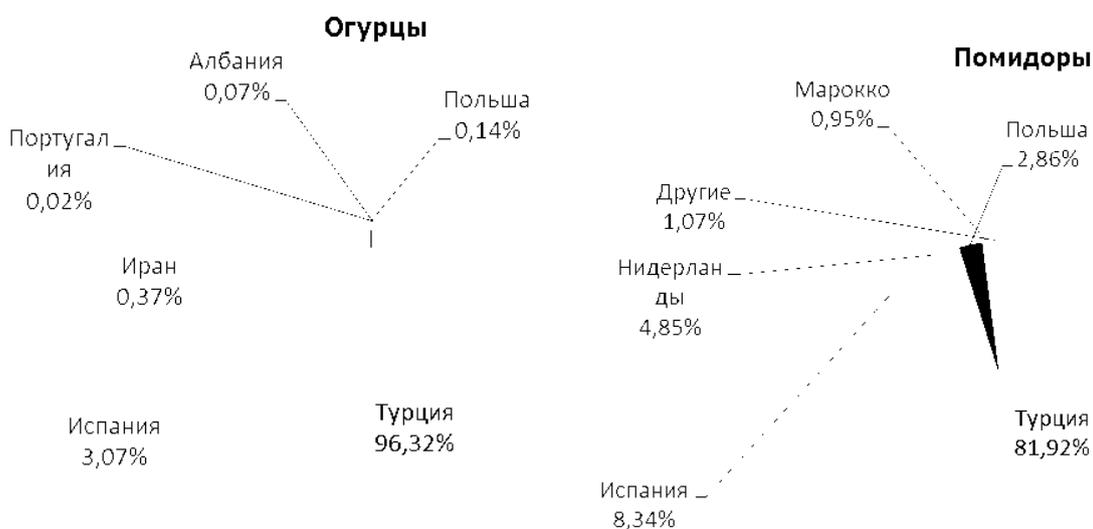
Рисунок 12. Динамика импорта помидоров и огурцов, тыс. т



Источник: Госкомстат

Основными импортерами овощей в Украину являются Турция, Испания, Польша, Нидерланды, Италия и другие страны. При этом Турция является неоспоримым лидером - поставляя 96% импортируемых огурцов и 82% импортируемых томатов.

Рисунок 13. Структура импорта огурцов и помидоров за 2014 г.



Источник: Госкомстат

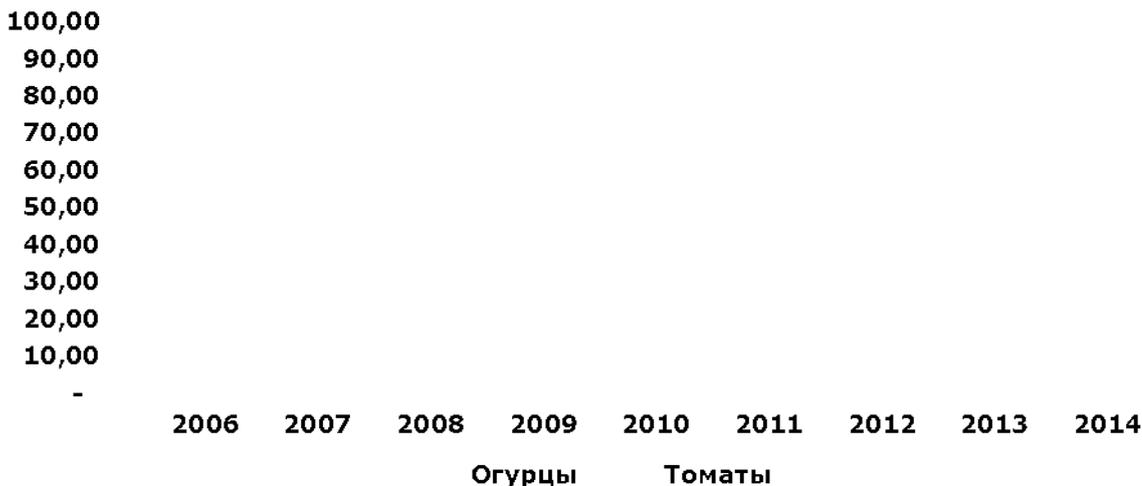
...

Экспорт

Экспорт овощной продукции составляет 6% от общего количества произведенной продукции и остается очень перспективным каналом сбыта для крупных хозяйств и объединений фермеров.

...

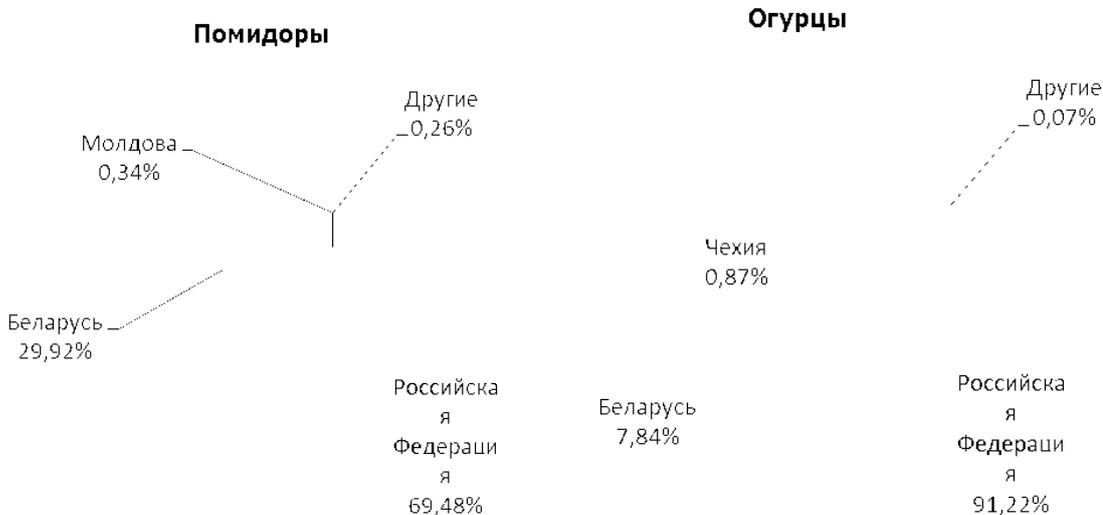
Рисунок 14. Динамика экспорта помидоров и огурцов



Источник: Госкомстат

Основным экспортным рынком отечественной продукции тепличных хозяйств остается Россия. Спрос на такую продукцию там очень велик.

Рисунок 15. Структура экспорта огурцов и помидоров за 2014 г.



Источник: Госкомстат

Рынки стран Европейского Союза для отечественного производителя остаются пока только в перспективе. Анализируя эти показатели, можно определить возможности Украины в экспорте овощной продукции.

Основные причины низкого уровня экспорта в Украине:

- концентрация производства овощей в хозяйствах населения (89%), не позволяющая сформировать крупные объемы продажи, привлекательные для зарубежных оптовых покупателей;
- ...

2.3.6. Выводы

Анализ состояния производства овощей защищенного грунта позволяет сделать следующие выводы:

1. В Украине сохраняется тенденция самообеспечения населения овощной продукцией. Наполнение рынка овощами из хозяйств населения приходится на июнь — июль, а пик спроса — на апрель — май.

2.

....

2.4. Финансовая оценка Проекта

2.4.1. Исходные данные для расчетов и их аргументация

Исходные данные для расчетов условно делятся на такие группы:

1) Предпосылки для расчета необходимых инвестиций

...

Размер средств, необходимых на пополнение оборотного капитала, рассчитывался исходя из покрытия отрицательного сальдо денежного потока в первые месяца работы предприятия.

2) Предпосылки для формирования плана продаж

План продаж по тепличному комплексу был сформирован исходя из урожайности

3) Предпосылки для формирования затрат по Проекту

Заработная плата персонала. Размер затрат на выплату заработной платы персоналу рассчитывался исходя из ...

Затраты на административно-хозяйственные расходы рассчитывались исходя из размера ...

Арендная плата за использование земельного участка рассчитывалась исходя из минимальной стоимости ...

Затраты на отопление и электроэнергию рассчитывались исходя из ...

Другие затраты учитывались в размере, который рассчитан на уровне фактических затрат по данным операторов рынка, а также его специалистов.

4) Предпосылки для расчета амортизационных отчислений

Амортизационные отчисления – это законный метод уменьшения налогооблагаемой прибыли, а значит и выплачиваемого предприятием налога на прибыль.

○ ...

2.4.2. Прогноз продаж по Проекту

Суммарный объем поступлений денежных средств за овощную продукцию планируется на уровне ...

Таблица 10. Сезонность производства и реализации продукции

Месяц	Выращивание томатов, кг/м ²	Цены реализации, грн	Цены реализации, €
Январь			
Февраль			

Детальная информация относительно прогнозных объемов продаж представлена в *Приложениях № 11.*

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

Таблица 12. Формирование прибыли по Проекту

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год
Валовая выручка от реализации						
Операционные расходы						
Амортизация						
Чистая прибыль						

Рисунок 16. Формирование прибыли по Проекту

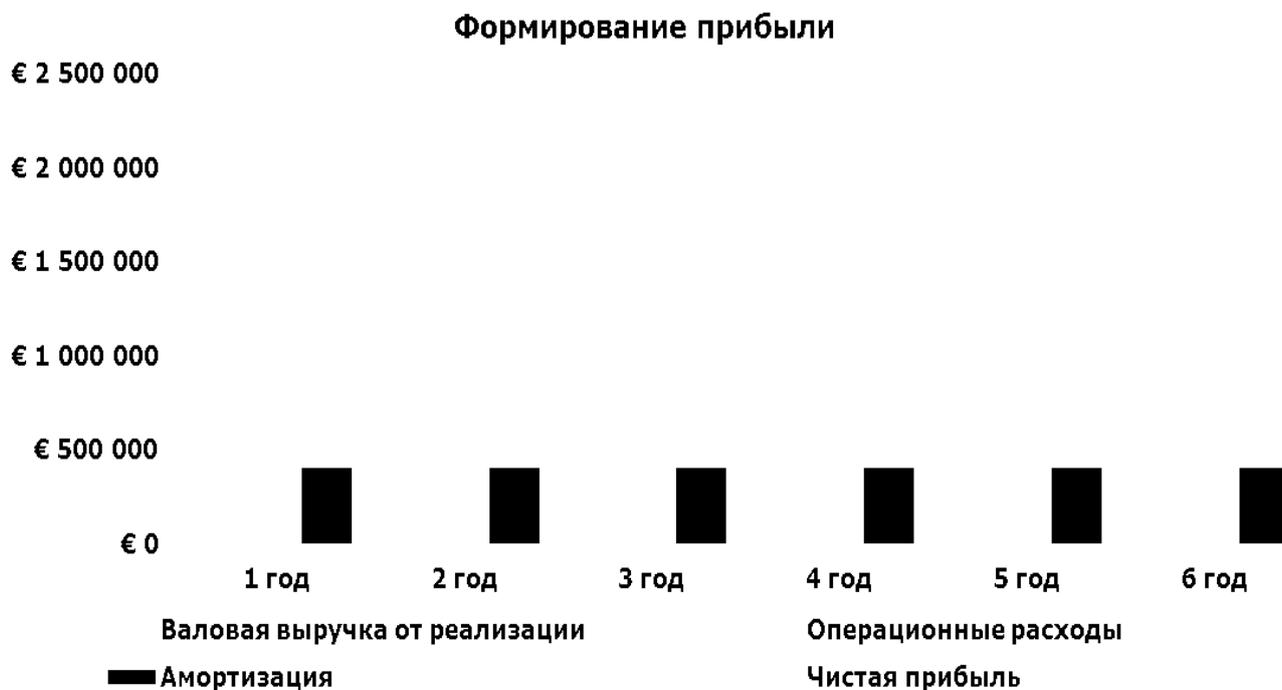


Таблица 13. Прибыльность Проекта

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год
Total Revenues (Валовая выручка)						
Gross Profit (Валовая прибыль)						

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

- **Gross profit Margin, % (маржа Валовой прибыли, %)** – валовая рентабельность – показывает рентабельность деятельности тепличного комплекса по выращиванию овощей с учетом себестоимости реализуемой продукции.

- ...

Рисунок 17. Размер валовой выручки и маржи валовой прибыли по Проекту

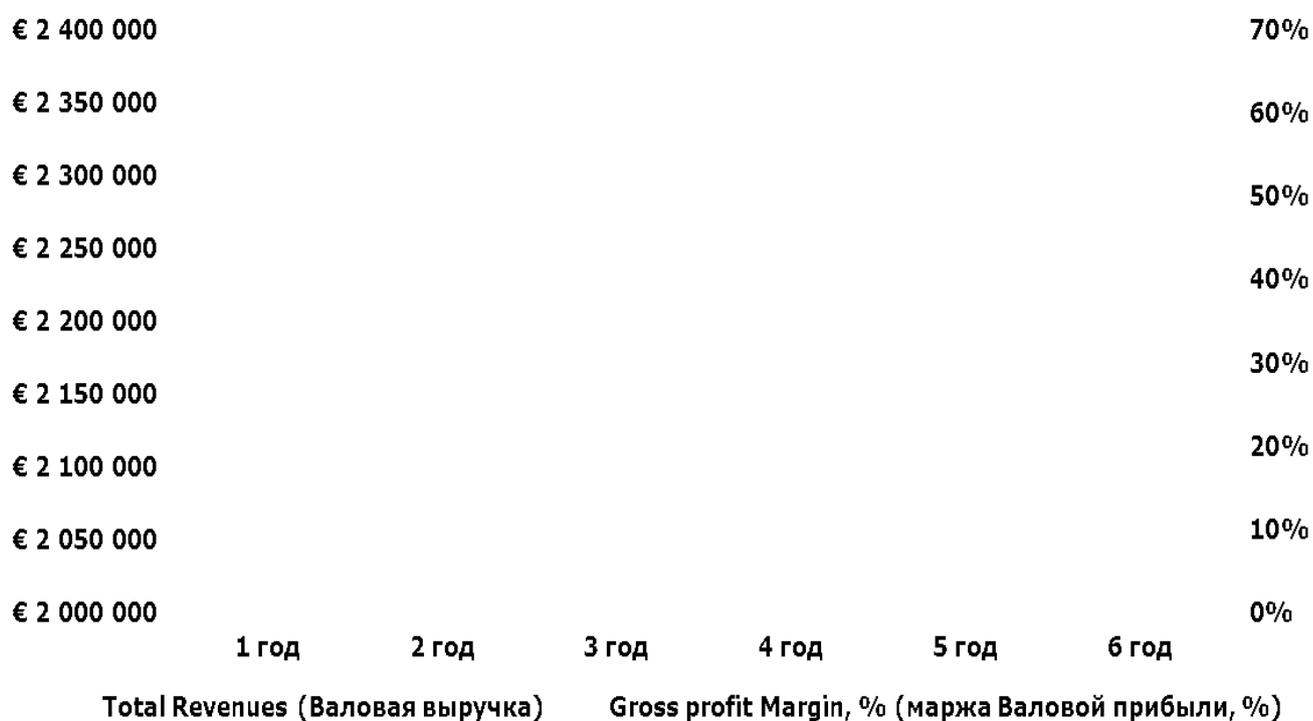


Рисунок 18. Размер чистой прибыли и рентабельности продаж по Проекту

€ 1 000 000							45%
€ 900 000							40%
€ 800 000							35%
€ 700 000							30%
€ 600 000							25%
€ 500 000							20%
€ 400 000							15%
€ 300 000							10%
€ 200 000							5%
€ 100 000							0%
€ 0							0%
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	
	Net Profit / Loss (Чистая прибыль/убыток)			Return on sales, % (Рентабельность продаж, %)			

2.4.4. Прогноз движения денежных потоков по Проекту

В процессе реализации данного Проекта ожидается увеличение денежных потоков. (Расчет денежных потоков по Проекту представлен в Приложении № 13)

Поступления

Поступления по проекту состоят из следующих статей:

- Поступления за реализацию овощной продукции
- ...

Начало поступлений от продажи овощной продукции планируется с первого месяца реализации Проекта, с дальнейшим изменением размера выручки в зависимости от урожайности и сезонности. Таким образом, за ...

Следующей статьей поступлений выступают собственные средства, которые будут вложены в течение подготовительного периода и составят ...

Еще одной статьей поступлений выступают кредитные средства в размере ..

	Допроектные месяца	Кредитные средства
	4 месяц	...

Платежи		

Платежи по Проекту предоставлены операционными расходами, финансовыми расходами, налоговыми платежами и отчислениями, а также расходами CAPEX (инвестиционные расходы).

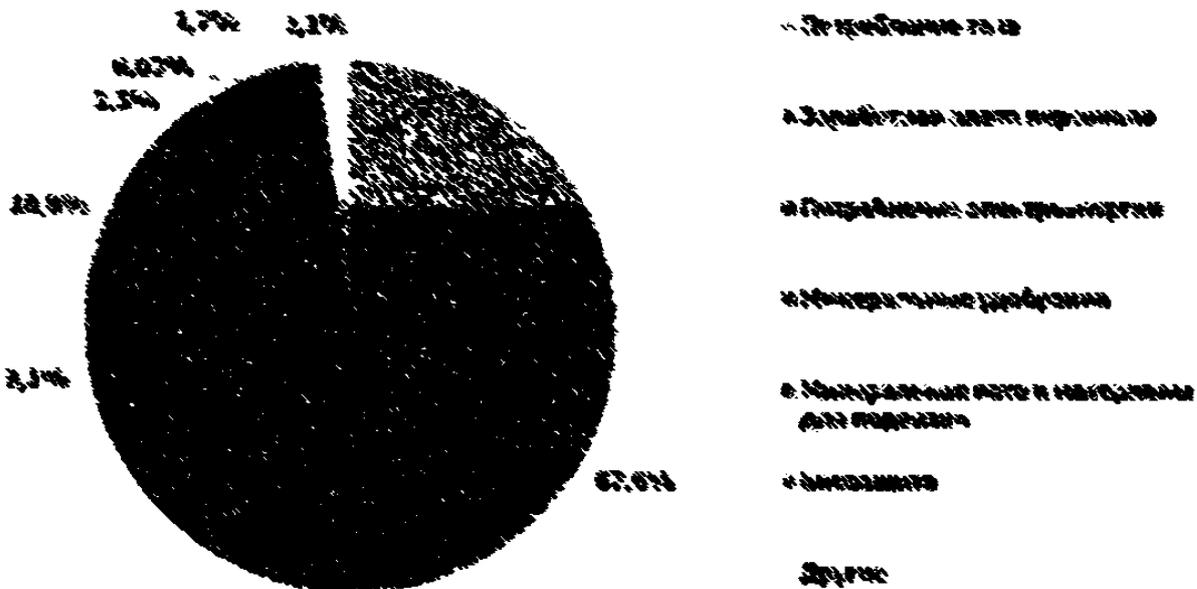
...

Таблица 14. Операционные расходы по Проекту

Расходы по Проекту	Всего за блет	Удельный вес в общих расходах	Удельный вес в ЧИСТОМ валовом доходе
Потребление газа			
Потребление электроэнергии			
Минеральные удобрения			

Прогнозная структура операционных расходов выглядит следующим образом:

Рисунок 19. Структура операционных расходов тепличного комплекса



Суммарная величина инвестиционных расходов (CAPEX) по Проекту составит

...

Проект	...
Подготовительные работы сети и фундамент	...
...	...
...	...

Платежи в бюджет:

- единый налог, величина которого за расчетный период составит ...

- единый социальный взнос, из расчета ставки – 37,19 % составит ...;
- НДС - ...

Согласно ст. 297 Налогового Кодекса Украины плательщики единого налога не платят такие виды налогов:

1. Налога на прибыль предприятий
2. ...

- **плательщиками единого налога четвертой группы;**

3. Налога на имущество (в части земельного налога), кроме земельного налога за земельные участки, которые не используются плательщиками единого налога четвертой группы для ведения сельскохозяйственного товаропроизводства

4. ...

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

2.4.5. График обслуживания кредита. Залог по кредиту.

Обоснование возможности обслуживания привлеченного кредита

График выборки и погашения привлеченного кредита (*Приложения № 5, 6*) построен с учетом планируемого графика запуска Проекта и этапов его реализации, а также с учетом льготного периода по погашению тела кредита и капитализации процентов в течение восьми месяцев после начала выборки кредита.

Процент за пользование кредитными средствами составит – 12,5 % годовых.

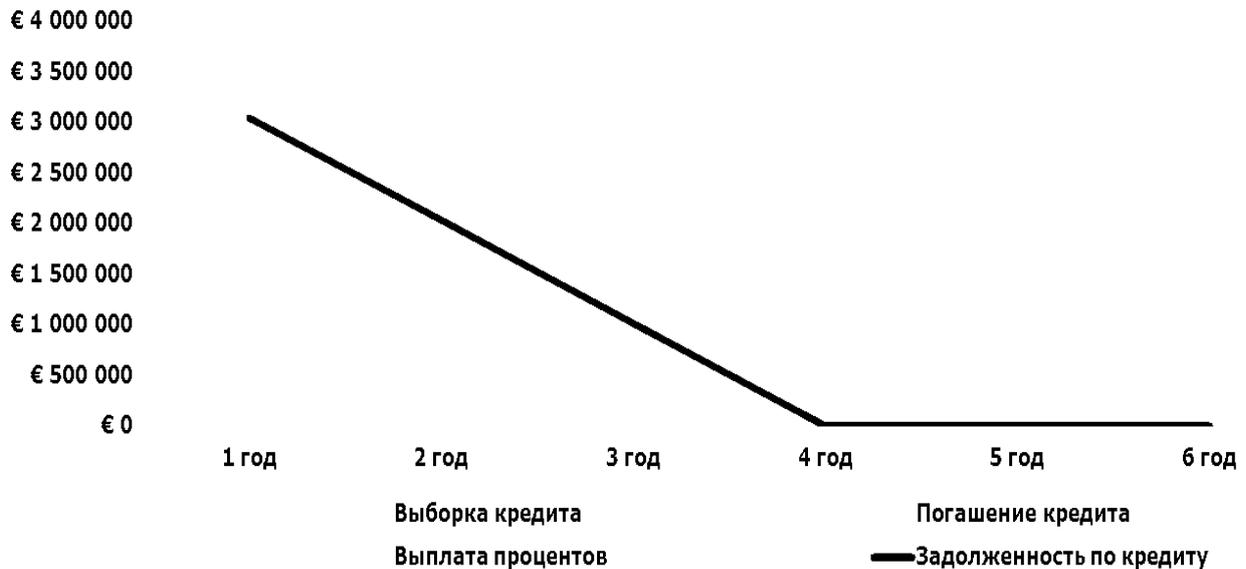
При этом график выборки и погашения инвестиционных средств будет выглядеть следующим образом:

Таблица 15. График выборки и погашения кредита

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Итого
Выборка кредита					
Погашение кредита					
Выплата процентов					
Задолженность по кредиту					

График обслуживания кредита выглядит следующим образом:

Рисунок 20. График обслуживания кредита



При этом залогом по кредиту может выступить непосредственно само тепличное оборудование, которое планируются закупить согласно концепции Проекта.

Базируясь на заложенных в расчеты данных уровня доходов и затрат, графика выборки и погашения кредита с учетом специфики внедрения и реализации проекта, а также полученных финансовых расчетов, тепличный комплекс по выращиванию томатов имеет возможность надлежащим образом обслуживать кредит и своевременно оплачивать проценты.

На основе расчетных прогнозных показателей деятельности проекта, ожидается следующие возможности обслуживания привлеченных инвестиций.

Таблица 16. Расчет коэффициента обслуживания долга по кредиту

Месяца Проекта	1 год	2 год	3 год	4 год
Амортизация				
Чистая прибыль за период				
Оплата процентов и комиссий по кредиту				
Погашение основной суммы долга по кредиту				

Полученные данные свидетельствуют о высокой способности предприятия рассчитываться по своим обязательствам. ...

Погашение кредита и выплата процентов по нему будет осуществляться по графику, – Приложение № 5,6.

2.4.6. Расчет точки безубыточности

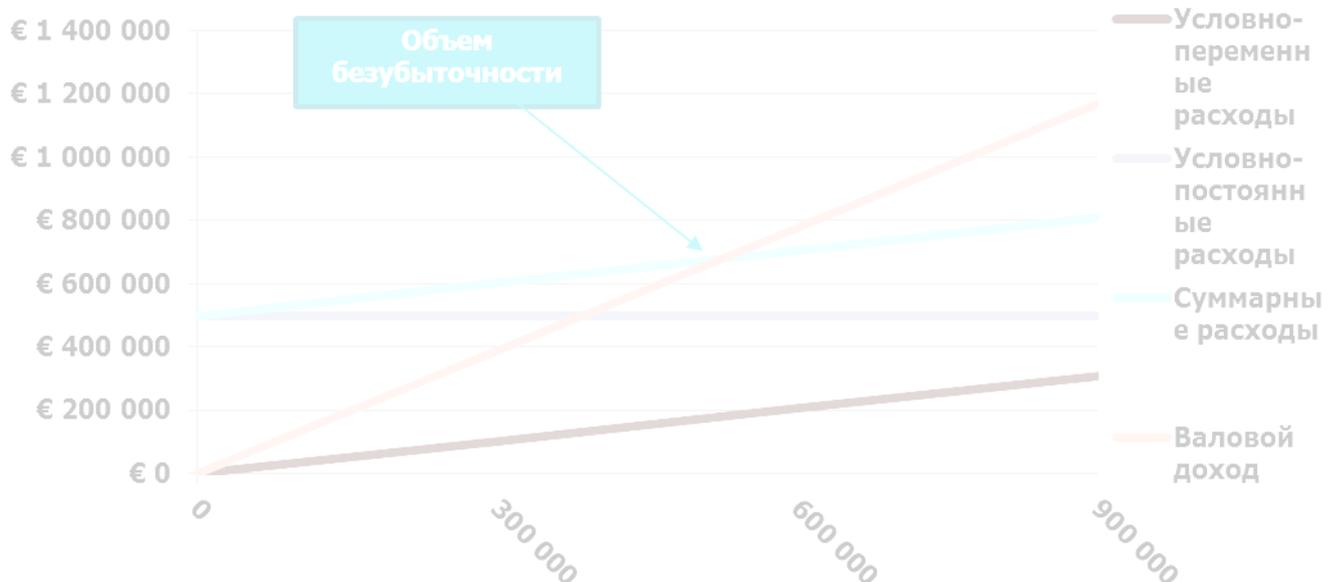
Для обеспечения безубыточного объема производства томатов, то есть объема, при котором величина расходов на выращивание равна величине доходов, а прибыль равна

Средняя годовая цена за 1 кг томатов для получения 0 прибыли по проекту, то есть работы в точке безубыточности должна составлять –

Точка безубыточность по проекту равняется доходу

Запас финансовой безопасности – величина, на которую плановый объем реализации услуг будет превышать точку безубыточности, составит -

Рисунок 21. График безубыточности



2.4.7. Показатели инвестиционной привлекательности и прибыльности Проекта (NPV, IRR, DPP, PI и др.)

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 нормы дисконта методом средневзвешенной стоимости капитала. Согласно данной модели, ставка дисконта (WACC – Weighted Average Cost of Capital) определяется следующим образом:

$$WACC = k_d * w_d + k_s * w_s$$

где:

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

Таблица 17. Показатели эффективности

Показатель	Величина измерения	Значение
Дисконтированный период окупаемости (Discount payback period)-DPP	месяцев	
Проектный периода (Project period) PP	месяцев	
Чистая текущая стоимость Проекта (Net Present Value) - NPV	EUR	
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)

Данный показатель, согласно данных Таблицы больше «0».

...

...

Внутренняя ставка доходности Проекта (IRR)

Расчет чистой внутренней ставки доходности (IRR) приведен в *Приложении № 17*.

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

...

Рисунок 22. Внутренняя ставка доходности



Дисконтированный период окупаемости Проекта

Дисконтированный период окупаемости Проекта составляет ...

Рисунок 23. Дисконтированный период окупаемости Проекта



Показатели прибыльности вложений

По данному Проекту индекс прибыльности вложений ...

Рентабельность инвестиций показывает величину 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. ...

2.4.8. 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 два сценария развития проекта:

1) Сценарий изменения выручки от реализации:

...

Рисунок 24. Корреляция NPV и изменения объема продаж

€2 000 000	15%
€1 800 000	10%
€1 600 000	5%
€1 400 000	0%
€1 200 000	-5%
€1 000 000	-10%
€800 000	-15%
€600 000	
€400 000	
€200 000	
€0	

**NPV (чистая текущая стоимость Проекта)
Изменение объема продаж**

2) Сценарий изменения себестоимости выращивания:

– ...

При этом корреляция между себестоимостью производства по Проекту и NPV Проекта выглядит следующим образом:

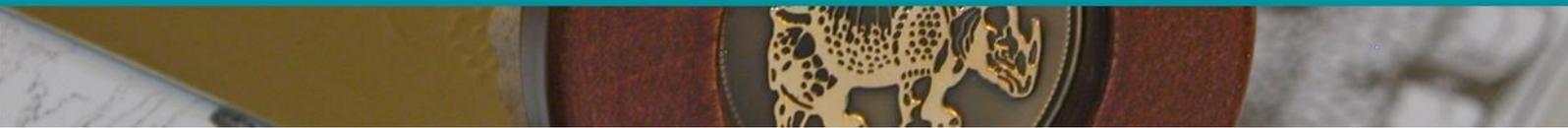


Рисунок 25. Корреляция NPV и изменения себестоимости



2.5. Анализ рисков Проекта

2.5.1. Факторный анализ рисков Проекта

Риск упущенной финансовой выгоды и потребительские риски

...

Рыночный риск

...

Регуляторный риск

Данный риск возникает в результате принятия компетентным органом юридически значимых решений нормативного характера (ВРУ, КМУ, органы исполнительной власти, местные советы), которые прямым или опосредованным способом негативно влияют на деятельность тепличного хозяйства, а также непредусмотренную деятельность органов государственной власти либо отдельных должностных лиц по поводу принятия ими властных решений, прямым либо опосредованным следствием каких может быть негативное влияние на деятельность теплиц.

...

Риск изменения налогового законодательства

...

Финансовые риски

К данной категории рисков относятся риски, которые могут повлечь за собой возможность невозврата привлеченных инвестиций в планируемые сроки и при плановой внутренней ставке дохода по Проекту. Кроме того, к финансовым рискам относятся:

...

Отдельно стоит отметить, что около половины себестоимости выращивания томатов зависит от цены на промышленный газ. И рост цен на этот вид сырья с каждым годом растет.

Данный вид риска находится на высоком уровне.

Производственный риск

К этому виду риска можно отнести:

- ...

2.5.2. Стратегия снижения рисков

Для предупреждения рисков, как уже частично говорилось, могут быть приняты решения по применению следующих мероприятий:

– Постоянный мониторинг и анализ предложений по ценам на томатную продукцию других операторов рынка;

– ...

2.5.3. SWOT-анализ

Таблица. SWOT-анализ по Проекту

Сильные стороны (S)	Слабые стороны (W)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Использование в Проекте передовых технологий, таких как высококачественное тепличное оборудование и высокая квалификация персонала, позволяющих повысить рентабельность проекта; ▪ ... 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Вероятность заболевания растений; ▪ ...
Возможности (O)	Внешние угрозы (T)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Увеличение объемов продаж за счет использования новых технологий производства; ▪ ... 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Возникновение заболеваний и карантинных, что может резко негативно повлиять на возможность удовлетворить все потребности в производстве томатов; ▪ ...

3. Выводы

Целью Проекта является создание и развитие тепличного комплекса по выращиванию овощей (томатов) и занятие своей ниши на рынке.

Стоимость реализации Проекта составляет ...

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

- уровень чистой прибыли за 6 проектных лет составит €...
- совокупный денежный поток за 6 проектных лет составит ...

Ставка дисконтирования Проекта составляет **10,2 %**, при ней достигаются такие показатели инвестиционной привлекательности:

- Чистая текущая стоимость Проекта – ...
- Внутренняя ставка доходности **на уровне** ... является выше ставки дисконтирования на .. что обосновывает прибыльность реализации Проекта для инвестора.
- Дисконтированный период окупаемости ..

...

Показатели эффективности Проекта свидетельствуют о наличии «запаса прочности» Проекта, что гарантирует своевременный возврат кредитных средств даже в случае отрицательных отклонений фактических данных реализации Проекта от расчетных.

...

Главными минусами в этом бизнесе является ...