



PRO
CONSULTING
АНАЛІТИКА РИНКІВ. ФІНАНСОВИЙ КОНСАЛТИНГ



БИЗНЕС-ПЛАН

Открытие кофейни

Данный документ был подготовлен специалистами компании Pro-Consulting и является конфиденциальным. Получатель данного документа обязуется соблюдать его конфиденциальность, которая распространяется на сотрудников Получателя, а также аффилированных лиц, кроме тех, которые заинтересованы в рассмотрении предложения изложенного в данном документе. Документ может быть раскрыт по требованию органов власти, в соответствии с действующим законодательством. Не является конфиденциальной та информация, которая уже публично доступна и является общеизвестной.

Данный документ был подготовлен компанией Pro-Consulting в октябрь 2015 года, основываясь на доступной и предоставленной Заказчиком на данную дату информацией. Информация, на которой базируется данный документ, происходит из источников, которые, по мнению Pro-Consulting, можно считать надежными и адекватными.

В текущем бизнес-плане описан и проведен расчет концептуальных моментов и экономических показателей **при организации и ведении выбранного** вида бизнеса. При дальнейшей организации и реализации проекта соответствие и выход предприятия на прогнозируемые расчетные показатели, точно также как и конечная стоимость проекта, будут зависеть от сложившейся экономической ситуации в стране, выбранных контрагентов, в числе которых поставщики необходимого оборудования и материалов, подрядные компании, а также от выбранных методов построения взаимоотношений с клиентами, политики сотрудничества с поставщиками ресурсов, эффективного менеджмента и проводимой маркетинговой политики. Поэтому, при рассмотрении документа, необходимо принимать во внимание, что расчетные данные являются прогнозными и могут отличаться от достигнутых предприятием результатов. Ни компания Pro-Consulting, ни ее сотрудники, ни собственники не несут ответственности за эффективность реализации и внедрения проекта.

О финансовом консультанте

Компания **Pro-Consulting** – ведущий игрок на украинском рынке консалтинговых услуг. Мы - лидеры в проведении маркетинговых исследований, анализе товарных и финансовых рынков, подготовке бизнес-планов и других инвестиционных документов.

Мы работаем для Вас с 2004 года и за этот период подготовили более 700 аналитических обзоров и маркетинговых исследований по различным рыночным направлениям, разработали свыше 300 различных инвестиционных проектов по открытию бизнеса и развитию существующего, привлечению целевого финансирования, оценке стоимости компании. Более детальная информация по опыту подготовленных нами проектов находится у нас на сайте <http://pro-consulting.ua> в разделе реализованные проекты

С 2005 года компания **Pro-Consulting** – полномочный и постоянный член Украинской Ассоциации маркетинга; с 2010 года – член Ассоциации Консалтинговых фирм. По итогам 2011 года компанию признано победителем первого конкурса на получение Международной премии им. Габриеля Аль-Салем «За выдающиеся достижения в консалтинге». **Мы стали первой украинской компанией, которая получила статус «Консультант года».**

Среди наших клиентов – международные компании, лидеры рынков по своим направлениям, компании малого и среднего бизнеса, которые активно развиваются, предприниматели и начинающие бизнесмены. С информацией о наших клиентах, а также их рекомендациями Вы можете ознакомиться на сайте компании в разделе Клиенты.

По всем вопросам, касающимся данного документа, пожалуйста, обращайтесь:

ООО «Компания «Про-Консалтинг»
www.pro-consulting.ua
Украина, 03680, г. Киев,
ул. Предславинская, 11, 5 этаж
Тел./факс: +38(044) 591-52-53;
+38(044) 591- 52- 63

Pro-Consulting, LLC
www.pro-consulting.ua
11 Predslavynska Str., 5 floor
Kyiv - 03680, Ukraine
Tel: +38(044) 591-52-53;
+38(044) 591- 52- 63



СОДЕРЖАНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	4
2. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА	5
2.1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА	5
2.2. ПАРАМЕТРЫ БИЗНЕСА	6
2.3. ИСТОЧНИКИ И ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА. ЦЕЛЕВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ.....	7
3. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН	10
3.1. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ПО ПРОЕКТУ.....	10
3.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА РАБОТЫ КОФЕЙНИ И ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОДУКЦИИ И УСЛУГ	11
3.3. НЕОБХОДИМОЕ ОБОРУДОВАНИЕ И ДРУГИЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ КОФЕЙНИ.....	13
3.4. НЕОБХОДИМЫЙ ПЕРСОНАЛ И КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА ПО ПРОЕКТУ.....	15
3.5. НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПО ПРОЕКТУ	16
4. АНАЛИЗ ЦЕЛЕВОГО РЫНКА	21
4.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЦЕЛЕВОГО РЫНКА	21
4.2. ЦЕЛЕВОЙ ПОКУПАТЕЛЬ: СПОСОБЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ. СЕГМЕНТЫ РЫНКА.	26
4.3. АНАЛИЗ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ НА РЫНКЕ	27
4.4. ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА	29
5. ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНКА ПРОЕКТА	31
5.1. ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ И ИХ АРГУМЕНТАЦИЯ	31
5.2. ПРОГНОЗ ПРОДАЖ ПО ПРОЕКТУ	31
5.3. ФОРМИРОВАНИЕ ПРИБЫЛИ ПО ПРОЕКТУ	33
5.4. ПРОГНОЗ ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ ПО ПРОЕКТУ	36
5.5. ТОЧКА БЕЗУБЫТОЧНОСТИ ПО ПРОЕКТУ.....	38
5.6. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ И РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА.....	39
6. АНАЛИЗ РИСКОВ	41
6.1. ФАКТОРНЫЙ АНАЛИЗ РИСКОВ ПРОЕКТА	41
6.2. СТРАТЕГИЯ СНИЖЕНИЯ РИСКОВ	42
6.3. SWOT-АНАЛИЗ	43
7. ВЫВОДЫ	44

1. Резюме проекта

Концепция проекта	Концепцией проекта предполагается открытие кофейни.	
Месторасположение кофейни	г. Киев	
График реализации проекта	Расчетный период для проекта	...
	Начало проекта	... период
	Начало продаж	... мес. проектного периода
Бюджет проекта	Стоимость проекта	\$...
	В том числе:	
	<i>Собственные средства</i>	\$...
	<i>Заемные средства</i>	\$0
	<i>Коэффициент автономии</i>	...%
Прибыльность проекта	Валовой доход	\$...
	Капитализированная чистая прибыль	\$...
	Совокупный денежный поток	\$...
Инвестиционная привлекательность проекта	Ставка дисконта	...%
	DPP (дисконтированный период окупаемости), лет	...года
	NPV (чистая приведенная стоимость), \$.	\$...
	IRR (внутренняя норма доходности), %	...%
	PI (прибыльность вложений), ед.	...

2. Описание проекта

2.1. Цели и задачи проекта

Целью реализации проекта является создание кофейни в Киеве, предлагающей посетителям

Основным продуктом кофейни являются горячие напитки – ..., а также ... собственного производства.

Целью создания кофейни является

Залогом успеха компании является

Концепция проекта -

Основными задачами проекта являются:

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

Таким образом, **реализация проекта позволит:**

- получить ... от реализации проекта;
- удовлетворить ... в аспекте продукции ...;
- ...;
- ...

Плюсы бизнеса кофейни:

- ...;
- ...;
- ...;
- экономическая гибкость и мобильность производства. Кофе – это товар ...;
- наличие потенциала для ...;
- ...;
- ...

2.2. Параметры бизнеса

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

- Общие параметры
- Параметры работы предприятия
- Налогообложение

Общие параметры используются для ...

Таблица 1. Общие параметры по проекту

№ п/п	Параметр	Допущения
1.1	Валютный курс (EUR / UAH)	...
1.2	Валютный курс (USD / UAH)	...
1.3	Расчетная процентная ставка по кредиту, % годовых	...%
1.4	Расчетная процентная ставка по депозиту, % годовых	...%
1.5	Ставка дисконтирования, % годовых	...%

Параметры работы предприятия, касаются параметров общей реализации проекта, то есть показателей, которые нужны для проведения расчетов по проекту.

Таблица 2. Параметры работы предприятия

№ п/п	Параметр	Допущения
2.1	..., кв.м	...
2.2	...,ед	...
2.3	..., %	...%
2.4	..., \$/мес	\$...
2.5	..., \$/мес.	\$...
2.6	... \$/мес.	\$...
2.7	..., \$/чел	\$...
2.8	Средняя стоимость кофейного напитка, \$/чел. с НДС	\$...
2.9	Средняя стоимость десерта, \$/чел. с НДС	\$...
2.10	Средняя стоимость второго блюда, \$/чел. с НДС	\$...
2.11	..., \$/мес.	\$...
2.12	..., \$/мес. с НДС	\$...
2.13	Обслуживание сторонними организациями, \$/мес. с НДС	\$...

Параметры налогообложения приняты по проекту, согласно с

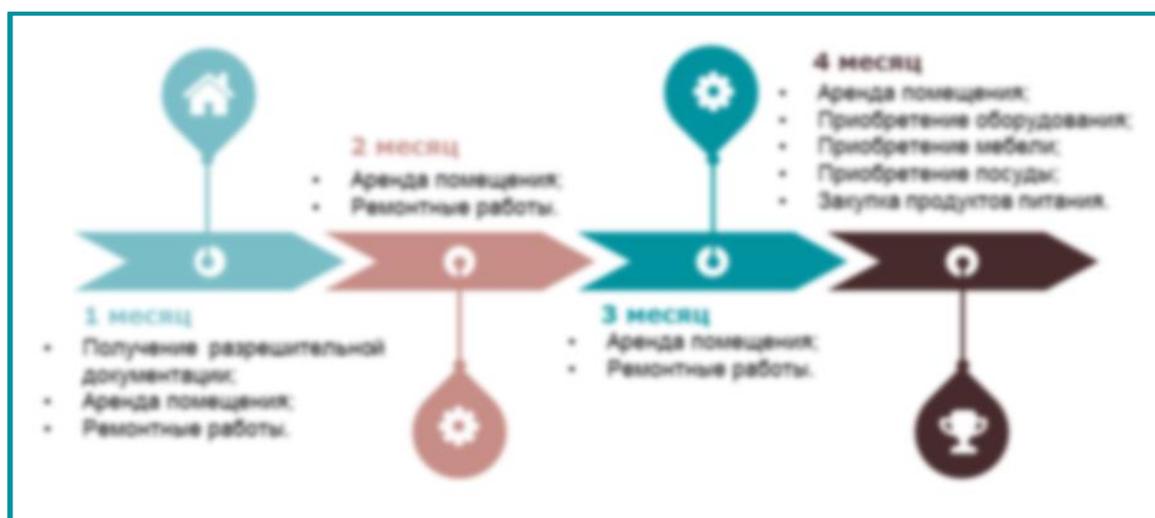
Таблица 3. Налогообложение по проекту

№ п/п	Параметр	Допущения
3.1	... , \$/мес.	\$...
3.2	..., %	...%

2.3. Источники и график финансирования проекта. Целевое направление инвестиций

Общая стоимость реализации проекта составляет \$.... Финансирование проекта будет происходить за счет собственного вклада компании в размере \$... (100% общего объема финансирования). Старт основной деятельности возможен через ... месяца пред-проектного финансирования.

Рисунок 1 Этапы пред-проектного финансирования



Направления и график капиталовложений в проект выглядят следующим образом:

Таблица 4. Направления капиталовложений

Инвестиции	Источники финансирования		Стоимость	Заметки
	Собственный капитал	Заемный капитал		
Получение разрешительной документации для регистрации предприятия	\$...	\$0	\$...	....
Арендная стоимость помещения (учитывается период до начала функционирования)	\$...	\$0	\$...	....
Ремонтные работы	\$...	\$0	\$...	....
Приобретение оборудования	\$...	\$0	\$...	....
Приобретение мебели	\$...	\$0	\$...	....
Приобретение посуды, кухонной утвари, текстиля	\$...	\$0	\$...	....

Инвестиции	Источники финансирования		Стоимость	Заметки
	Собственный капитал	Заемный капитал		
Закупка продуктов питания	\$...	\$0	\$...	
Пополнение оборотных средств	\$...	\$0	\$...	
Собственные средства	\$...	\$0	\$...	
Заемные средства	\$0	\$0	\$...	
Итого	...%	0%	\$...	

Таблица 5. График финансирования проекта

№ п/п	Статьи и затраты	Допроектный период	Проектный период			Собственные средства
			1 мес.	2 мес.	3 мес.	
1	Получение разрешительной документации для регистрации предприятия	\$...				\$...
2	Арендная стоимость помещения (учитывается период до начала функционирования)	\$...				\$...
3	Ремонтные работы	\$...				\$...
4	Приобретение оборудования	\$...				\$...
5	Приобретение мебели	\$...				\$...
6	Приобретение посуды, кухонной утвари, текстиля	\$...				\$...
7	Закупка продуктов питания	\$...				\$...
8	Пополнение оборотных средств	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
	Всего капиталовложений	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

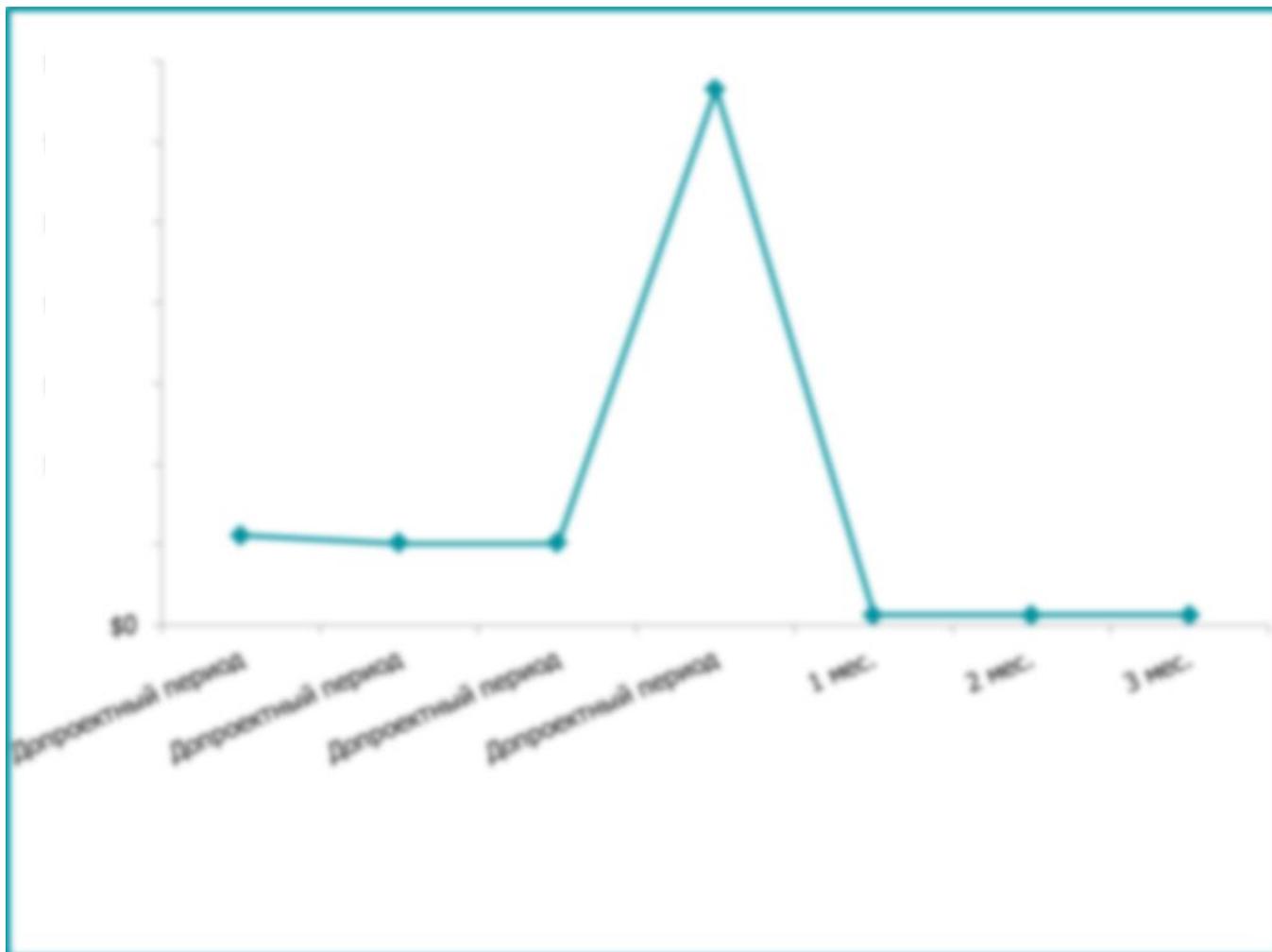
Этапы открытия кофейни

Основные этапы открытия кофейни приведены в следующей таблице.

Таблица 6. Этапы открытия кофейни

№	Наименование этапа	Допроектный период				
		1 мес.	2 мес.	3 мес.	4 мес.	5 мес.
1	...					
3	...					
4	...					
6	...					
7	...					
8	...					
9	...					
10	...					
11	...					
12	...					
13	...					
14	...					
15	...					
16	...					
17	...					
18	...					
19	...					
20	...					

Рисунок 2 График финансирования проекта





3. Организационно-производственный план

3.1. Месторасположение объекта по проекту

Одной из важнейших составляющих успешности нового заведения в г. Киев является его территориальное размещение. Размещать кофейню рациональнее всего Объектами, полностью отвечающими данным требованиям, являются Также привлекательны

Рисунок 3 Карта перспективных расположений открытия кофейни

...

Размещение кофейни в ... позволит повысить посещаемость и будет способствовать созданию и быстрому расширению клиентской базы. Размещение кофейни вблизи ... , обеспечит постоянный спрос. В то же время размещение кофейни в ..., обеспечит постоянный спрос со стороны ..., ... и

Таблица 7. Перечень перспективных предложений для аренды необходимого помещения

...

Представленные в таблице варианты помещений для организации кофейни размещены либо в ..., либо в Подобных рекомендаций следует придерживаться при

Рекомендуется размещение кофейни около метро ..., либо в близлежащих районах. Оптимальная площадь кофейни – до ... кв.м. Данным проектом предусмотрена такая площадь – ... кв.м.

Состав помещений кофейни:

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

Площадь необходимая под открытие планируемой кофейни определялась согласно стандартов, которые определяют минимальную площадь на одного человека в кафе-автоматах, заведениях быстрого обслуживания и безалкогольных барах на уровне ...



кв.м/посадочное место. При учете того, что планируемая кофейня будет рассчитана на м посадочных мест, минимальный размер зала должен составлять ... кв. м.

Требования СЭС к помещениям под кофейню

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

В целом необходимо отметить, что поскольку данным проектом планируется арендовать помещения, при поиске таких объектов стоит обратить внимание на такие технические характеристики объекта:

-
-
-
-

3.2. Описание процесса работы кофейни и характеристика продукции и услуг

Кофейня будет готовить ... по классическим и собственным рецептурам, а также производить ... и ..., ориентируясь на посетителей со средним уровнем дохода.

Режим работы кофейни: ... до ... без перерыва.

Как только помещение кофейни будет готово к запуску производства необходимо позаботиться о том,

Ассортимент продукции

Меню кофейни будет специально разработано для В состав меню будут входить

Главное правило составления меню -

Также необходим мониторинг Данная стратегия деятельности поможет соответствовать рыночным тенденциям и оставаться конкурентоспособным заведением.

Таблица 8. Продукция кофейни

<p>...</p> 	<p>...</p> 	<p>...</p> 
<p>...</p> 	<p>...</p> 	<p>...</p> 
<p>...</p> 	<p>...</p> 	<p>...</p> 
<p>...</p> 	<p>...</p> 	<p>...</p> 

Уникальным конкурентным преимуществом кофейни будут создаваемые на кофе рисунки из ..., ..., ... и проч. с применением Так, искусство украшения кофе рисунками превратит кофепитие в изысканный ритуал и надолго запомнится клиентам заведения.

Для изготовления искусного рисунка нужно учитывать Кроме того необходимо специальное оборудование,

Таблица 9 Оборудование для создания кофейных рисунков

...

Рисунок 4 Композиции изображений на кофейных напитках



3.3. Необходимое оборудование и другие средства для функционирования кофейни

Для обеспечения надлежащего обслуживания посетителей будет приобретаться необходимое оборудование, мебель, кухонная утварь и прочее.

Для предоставления указанных выше услуг будут оборудованы ...

Оборудование для кухни и бара

Перечень и описание необходимого оборудования подобран на основании предложения компаний «...», «...», «...» и

Таблица 10. Перечень и описание необходимого оборудования для кухни и бара

Наименование	Модель	Параметры	Особенности
...



Автоматизация

Обустройство кофейни предусматривает наличие фискального оборудования, его автоматизацию и наличие специального программного обеспечения для обеспечения эффективной работы.

Автоматизация ресторанного бизнеса дает положительные результаты как с экономической стороны (...), так и повышает эффективность управления бизнес процессом и контроля за рестораном. ...

Для комплексной автоматизации кофейни необходимо ...

Рисунок 5. Схема автоматизации кофейни

В данном проекте решение по автоматизации может быть реализовано на основании ..., к которой возможно будет подключить все необходимое дополнительное оборудование. Перечень и описание необходимого оборудования подобран на основании предложения компании «...». Для автоматизации рабочего места ..., рекомендуем установить ...с

Рабочее место ... оборудуется персональным компьютером или ноутбуком с программой по управлению общепитом.

На ... установлена необходимая кассовая программа, которая в свою очередь позволяет ... Товароучетная программа позволяет ...

Таблица 11. Торговое оборудование

Программное обеспечение

Программное обеспечение кофейни состоит из:

- ...;
-

Для автоматизации работы ...

Для автоматизации ...

Видеонаблюдение и охранно-пожарная сигнализация

Поставщиком видеонаблюдения и системы охранно-пожарной сигнализации выбрана компания «...».

Таблица 12. Оборудование для видеонаблюдения, охраны и пожарной сигнализации

Модель	Фото	Описание
...



Мебель

Поскольку основная идея проекта - ... , то настроения уюта и комфорта должны прослеживаться и в интерьере основного зала.

Таблица 13. Мебель для зала и кухни

Наименование	Количество	Параметры и описание
Зал ресторана		
...
Кабинет администрации		
...
Комната отдыха персонала		
...

Таблица 14. Одежда для персонала

Одежда для персонала		
...

Необходимая посуда для функционирования ресторана представлена следующим образом:

Таблица 15. Необходимая посуда для функционирования кофейни

Наименование	Кол-во
...	...

3.4. Необходимый персонал и кадровая политика по проекту

В ресторанном хозяйстве,

Кадровая политика проекта ориентирована на

Основными направлениями кадровой политики предприятия будут выступать:

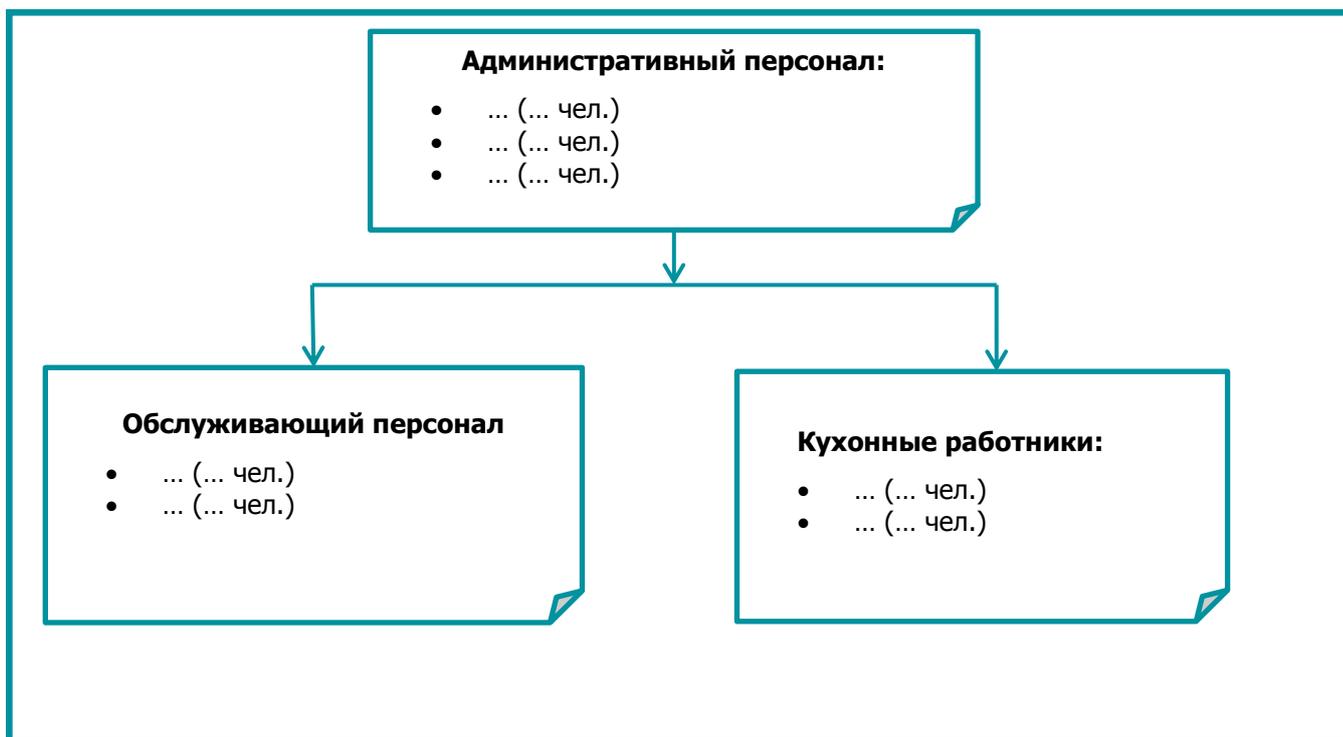
- ...;
- ...;
- ...;
- ...;
- ...;

...

При этом органиграмма проекта выглядит следующим образом



Рисунок 6. Организграмма проекта



Штатное расписание кофейни выглядит следующим образом:

Таблица 16. Штатное расписание

Персонал	Кол-во	Месячный оклад на 1 человека	Фонд оплаты труда	Начисления на ФОТ	Общие расходы по оплате труда
...	...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	...	\$...	\$...	\$...	\$...
ВСЕГО ПЕРСОНАЛА	...		\$...	\$...	\$...

Функциональные обязанности персонала кофейни.

...

3.5. Нормативно-правовое регулирование по проекту

Для того чтобы предприятие вело правовую деятельность необходимо оформить следующую документацию:

1. Форма собственности предприятия – ФЛП.

Порядок регистрации ФЛП:



- ...
- ...
- ...
-
- Открытие счета в банке.

Для регистрации ФЛП требуются такие документы:

- ...;
- ...;
- идентификационный код (копия);
- паспорт;
- нотариально заверенная копия доверенности (при осуществлении регистрации ФЛП доверенным лицом).

Документы на проведение государственной регистрации СПД подаются:

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...

Помимо этого, начиная с 01.01.2014 года предприниматели, которые планируют выбрать упрощенную систему налогообложения (единый налог) могут подать заявление о Либо подавать заявление о ... в течении ... календарных дней.

Стоимость регистрации ФЛП зависит от того, кем она осуществляется (самостоятельно или с помощью услуг юриста).

2. Разрешение СЭС;

Согласно Закону Украины «Об осуществлении санитарно-эпидемиологического благоустройства населения» и Закона Украины «...», при осуществлении предприятием хозяйственной деятельности предусматривается ...

Выданное на помещение, здание или объект разрешение СЭС ...

Оформление разрешения СЭС – ...

Перечень документов, требующихся для получения разрешения СЭС:

- ..
- ...
- ...
- Справки ...
- ...
- Договор на ...
- Проект помещения (сооружения).



Согласование помещения в СЭС происходит в два этапа:

- ...;
-

Цена будет ...

Разрешение санитарно-эпидемиологической службы (СЭС) можно получить на протяжении ... - ... рабочих дней.

Санитарные нормы содержат правила, которые обязательны к выполнению, а так же содержат и рекомендации, которые выполнять не обязательно, но желательно. Что касается приготовления блюд и кондитерских изделий, то здесь требуется

Последним этапом будет согласование с СЭС меню и калькуляционных карт.

3. Разрешение на начало работ от пожарной охраны (МЧС);

Согласно действующему законодательству предприятия, которые начинают хозяйственную деятельность внедряют новые технологии, передают в производство образцы новых пожароопасных машин, механизмов, оборудования и продукции, вводят в эксплуатацию новые или реконструированные производственные, жилые или другие объекты, арендуют помещения (за исключением случаев, когда у собственника помещения уже есть разрешение), обязательно должны получить разрешение органов государственного пожарного надзора.

Разрешение органов государственного пожарного надзора (МЧС) - ...

Разрешение на начало работы выдается ...

Документы, необходимые для получения разрешения МЧС:

- ...
- ...
- ...
- ...

Срок выполнения услуг составляет от ... до рабочих дней.

Разрешение государственного пожарного надзора не требуется в случаях: ...

4. Получение разрешения на размещение объекта торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

...

Порядок получения разрешения на размещение объекта торговли утверждается органами местного самоуправления и в разных районах может значительно отличаться. Как правило, в Главное управление потребительского рынка для выдачи разрешения подаются следующие документы:

- ...;
- ...



Рассматривается весь пакет документов около ... недель, а при необходимости проведения экспертиз, срок может затянуться на После этого ...

Что касается предпринимателей, которые являются плательщиками единого налога, то согласно, статьи 6 Указа Президента Украины «Об упрощенной системе налогообложения, учета и отчетности субъектов малого предпринимательства» они Хотя юристы все же рекомендуют, ...

5. Получение торгового патента.

Согласно Закона Украины «О патентовании некоторых видов предпринимательской деятельности» №98/96-ВР от 23.03.1996г., предприниматели

Для получения торгового патента необходимо ...

Срок выдачи торгового патента составляет ... дня с момента подачи заявки.

Оригинал торгового патента должен ...

Если субъект предпринимательской деятельности является плательщиком единого налога, то, согласно Указа №.., приобретать торговый патент ...

Перечень необходимых разрешительных документов и заключенных договоров для начала деятельности кофейни:

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

Нормативно-правовые документы, согласно которым функционируют кофейни:

...

Уставная документация Учреждения

...



Кадровая документация Учреждения, охрана труда, проведения медицинских осмотров работников, соблюдения санитарных норм

...

Территория Учреждения:

...

Требования к вывеске

...

Требования к оборудованию

...

Требования к музыке

...

Требования к меню

...

Требования к расчетам с потребителями

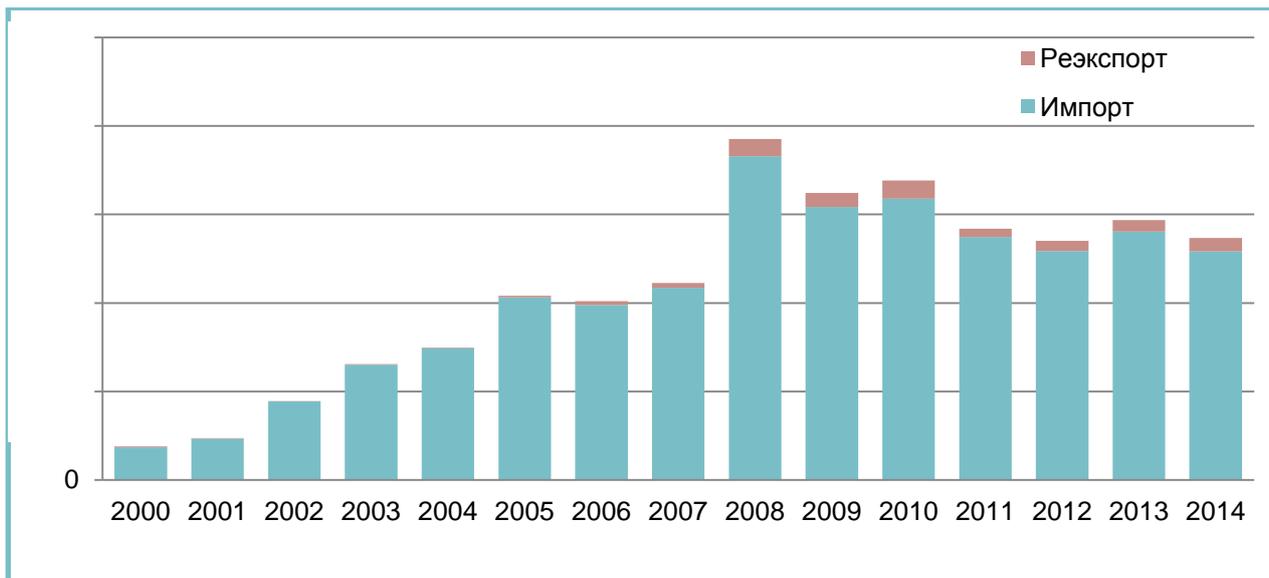
...

4. Анализ целевого рынка

4.1. Общая характеристика целевого рынка

Кофе, без сомнения, напиток очень популярный в Украине. Датой появления его в стране принято считать С этого времени потребление кофе в Украине неуклонно росло.

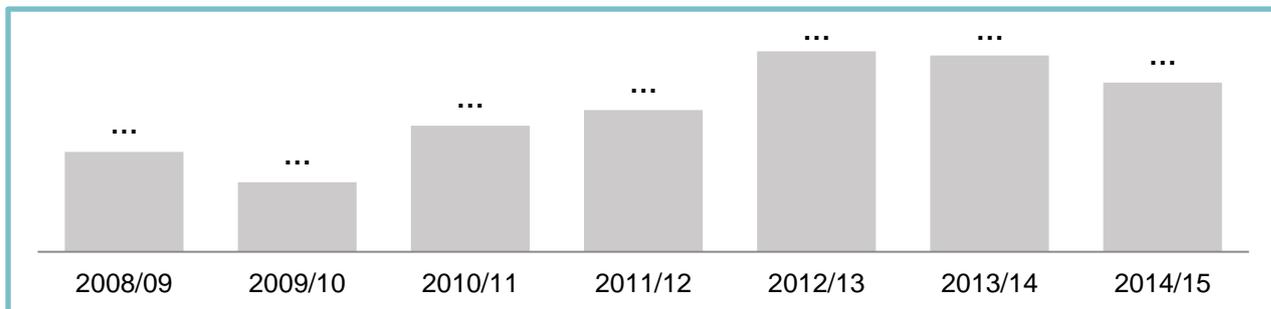
Рисунок 7 Объемы импорта и реэкспорта кофе в Украине в течение 2000 – 2014 гг., тыс. 60 кг мешки



Источник: International Coffee Organization

Таким образом, только с 2000 по 2014 года объемы импорта кофе в Украину выросли более чем в ... раз, с максимальным порогом в 2008 году – ... тыс. 60 кг мешков. После кризисного 2008 года этот показатель имеет незначительную тенденцию к сокращению, хотя и общемировые производственные мощности продолжают наращивать свои объемы, что говорит о все большей популяризации напитка в мире.

Рисунок 8 Мировое производство кофе, тыс. 60 кг мешков, 2008 – 2015 гг.

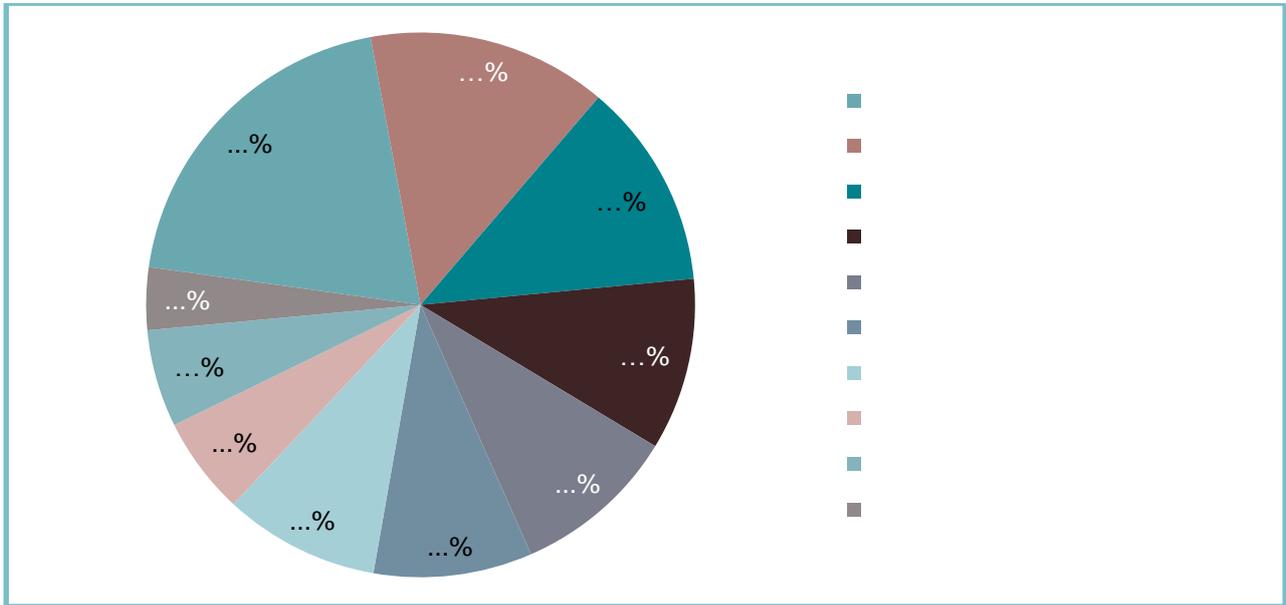


Источник: International Coffee Organization

Основная часть кофе и чая завозится в Украину из таких стран:



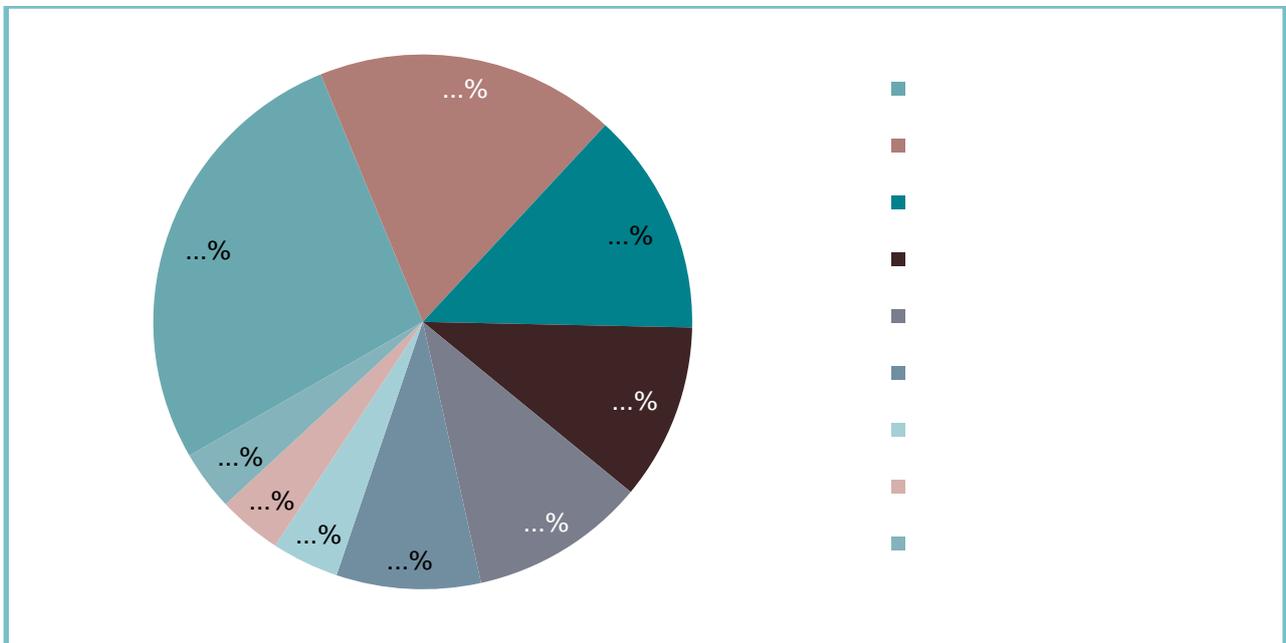
Рисунок 9 Структура импорта в разрезе товарных групп кофе и чай в Украине за июнь 2015



Источник: Государственная служба статистики Украины

При этом Украина экспортирует свой кофе и чай в следующие страны: ...

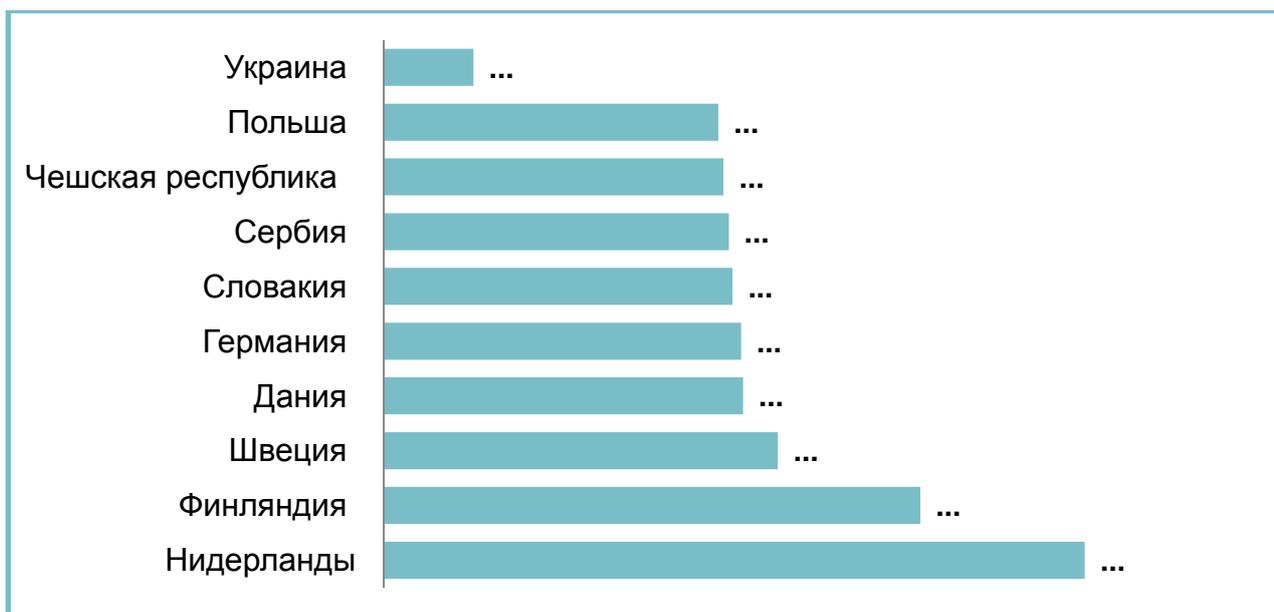
Рисунок 10 Структура экспорта в разрезе товарных групп кофе и чай в Украине за июнь 2015



Источник: Государственная служба статистики Украины

Статистические данные доказывают, что к настоящему времени,

Рисунок 11 Потребление кофе на душу населения, количество чашек в день



Источник: Открытые данные

Подобное положение может объясняться многочисленными факторами. Среди которых ...

Сами же кофейни являются бизнесом не только успешным, но и обладающим гигантским потенциалом, а порог входа на этот рынок Согласно статистике, в Украине рынок кофе по потреблению делится в соотношении ...% натурального кофе и около ...% растворимого кофе и кофе-миксов.



Больше всего кофе покупают ... — ...%, ... рынка занимает ..., остальное приходится на ... потребление и Интересно также, что натуральный кофе чаще пьют В ... процент потребления натурального кофе крайне низок (...%). А значит, плановое открытие кофейни должно быть ориентировано именно ..., с наибольшей перспективностью –



Сами приоритеты в сфере ресторанного бизнеса Украины со временем меняются. Бизнесмены-рестораторы, прежде чем открыть заведение, Это обуславливается следующими факторами:

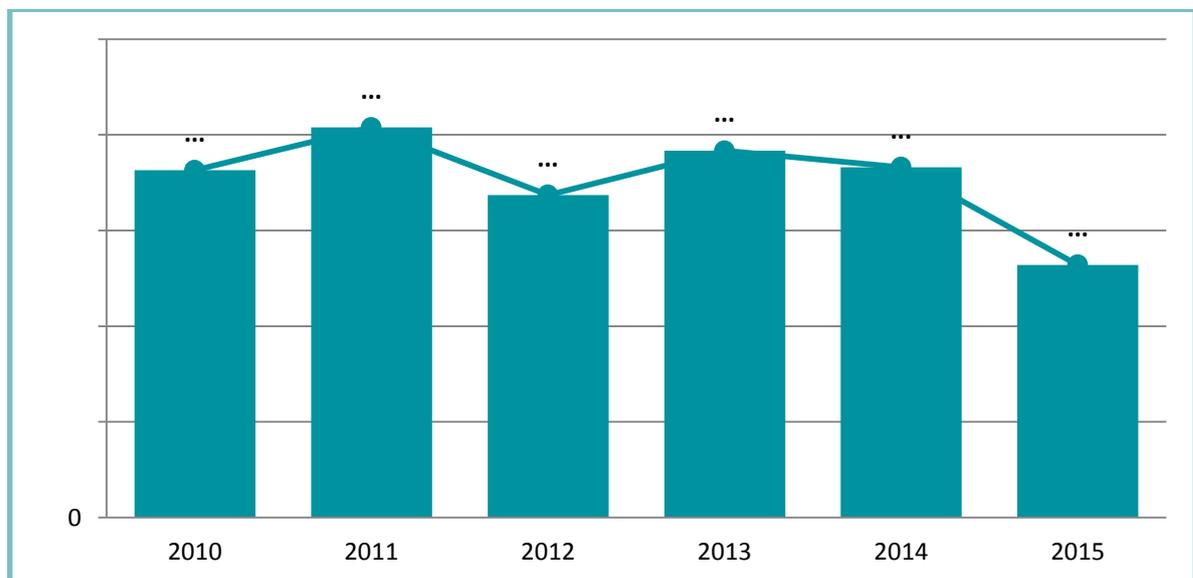
Несмотря на то, что элитные рестораны отличается высоким уровнем комфорта, изысканностью кухни и интерьеров, у них

Заведения, рассчитанные на посетителей со средним доходом, сегодня

Стабильно развиваются кофейни, кондитерские и пабы со средним чеком ...- ... грн. Такие заведения удобны тем, что Такая политика компании выгоднее и в плане производства, и в плане маркетинга.

На ресторанном рынке Украины в целом наблюдается По данным, за первые шесть месяцев 2015 года количество гостей кафе, ресторанов, баров и кофеен Киева выросло на ...%- ...%. Подобное положение, по мнению многих экспертов, достигнуто благодаря ..., тогда как в Кризисные для ресторанного бизнеса годы также повлияли на количество заведений в Киеве. Так, согласно статистике, количество заведений, предоставляющих услуги временного размещения и организации питания в 2015 составило

Рисунок 12 Количество предприятий, предоставляющих услуги временного размещения и организации питания в Киеве

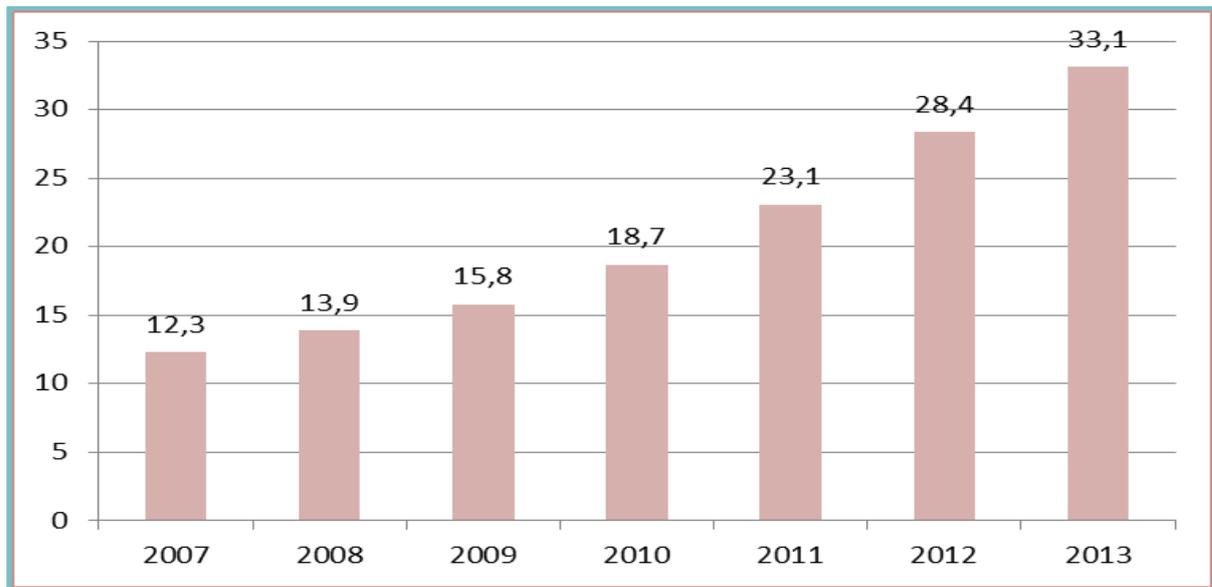


Источник: Государственная служба статистики Украины, открытые данные

Уже начиная с начала 2014 года наблюдалось

Что касается рынка в целом, то По разным оценкам, его объемы в 2015 сохраняют тенденции

Рисунок 13. Объем рынка общепита Украины в 2001-2013 гг., млрд. грн



На долю Киева приходится около \$... млн общепитовских денег. Киевляне и гости столицы предпочитают рестораны ... ценового сегмента, — они занимают ...% рынка. Недорогие (до грн на человека) фаст-фуды и Quick & Casual с 2005 года держат второе место по популярности — около ...%. На долю дорогих ресторанов приходится менее ...% оборотов столичного рынка.

В Киеве подъем переживают заведения ... ценового сегмента (средний чек ...- ... грн на человека), тогда как открытие ... заведений значительно притормозилось. Сказалось влияние макроэкономических факторов -

.... ценовой сегмент в ресторанном бизнесе в Киеве уступает по темпам развития Тому есть несколько причин: Киевскому рынку далеко до насыщения. На киевлян приходится одно посадочное место в столичном заведении, тогда как в среднем по Европе одно место — на человек. В Киеве не хватает именно заведений.

Таблица 17. Сеть ресторанов, кафе, баров, принадлежавших предприятиям (юридическим лицам), которые осуществляли деятельность по ресторанного хозяйства, в г. Киеве за 2008-2012 годы

	2008	2009	2010	2011	2012
Количество ресторанов, единиц
в них посадочных мест, единиц
розничный товарооборот на один объект за год, тыс.
Количество кафе, закусочных и буфетов (киосков), единиц
в них посадочных мест, единиц
розничный товарооборот на



один объект за год, тыс.				
Количество баров, единиц	....	....	....	....
в них посадочных мест, единиц	....	....	....	....
розничный товарооборот на один объект за год, тыс.	....	....	....	....

Источник: Государственная служба статистики Украины

Стоит отметить, что потребители на рынке являются лояльными по отношению к определенным и, Так, более ...% отдают предпочтения заведениям, Но так как решение о посещении кофейни у потребителя возникает, то актуальными являются заведения, которые характеризуются, Так, клиент, не найдя желаемого в одном заведении, может обратиться или и найти там то,

Жесткая конкуренция на рынке заставляет производителей идти по пути расширения ассортимента, создания новой продукции, которая обладает конкурентными преимуществами. Открывая кофейни в последние- лет, бизнесмены

Целевой покупатель: способы привлечения. Сегменты рынка.

Целевыми клиентами кофейни будут выступать:

1.
2.

Таблица 18. Сегментация целевой аудитории кофейни

Сегмент	Характеристика	Доля, %	
		всего	% в группе
....
....

....

Продукция кофейни является, Лучшим вариантом привлечения новых клиентов считается, В дальнейшем эффективным методом для стимулирования спроса на продукцию



Для привлечения возможно большего количества покупателей в первое время можно Также немалый успех принесет

Внутреннее оформление помещения кофейни Название кофейни рекомендуется

Все это будет делаться для того, чтобы привлечь внимание, заинтересовать клиентов, дать им почувствовать, что предприятие – фирменная кофейня.

Стимулирование можно производить также с помощью

....

4.2. Анализ конкурентной среды на рынке

Сейчас в Украине функционирует достаточно много кофеен. Наибольшая концентрация данных заведений приходится на Украину и город соответственно. Если говорить о столице, подобное наблюдение вероятнее всего вызвано более и

В последнее время во всех без исключения регионах страны также активно появляются и, которые также могут представлять конкуренцию для бизнеса формата кофеен.

Среди основных конкурентов на рынке кофеен г. Киева можно выделить следующие:



Таблица 19. Характеристика основных конкурентов кофейни

Название	Ассортимент	Расположение	Цены	Конкурентное преимущество
...	1.
...	1.

При выборе месторасположения будущей кофейни в первую очередь необходимо ориентироваться на При таком анализе к конкурентам следует отнести,,, а также Следующие рисунки наглядно демонстрируют месторасположение и основные места концентрации конкурентов.

Рациональнее всего разместить будущую кофейню в таких районах как,, и Размещение кофейни в позволит повысить посещаемость и будет способствовать созданию и быстрому расширению клиентской базы. Кроме того, рекомендуется размещение вблизи, что обеспечит постоянный спрос с их стороны.

Рисунок 14. Расположение кофеен Киева

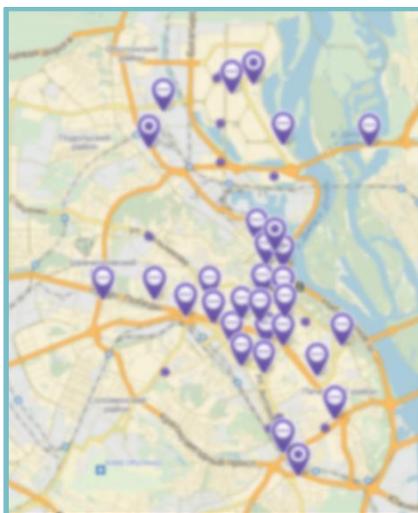


Рисунок 15. Расположение кондитерских в центре Киева

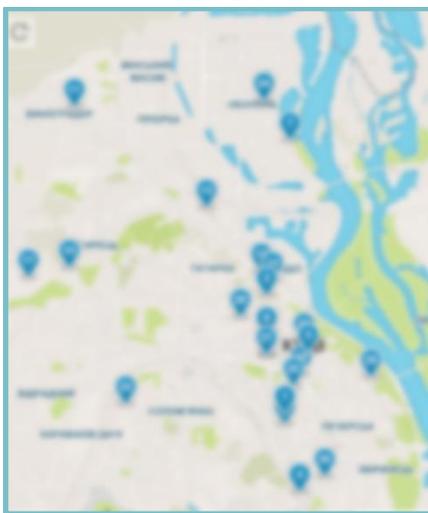
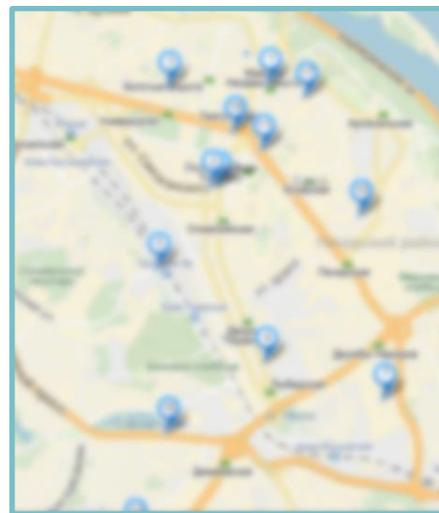


Рисунок 16. Расположение пекарен в центре Киева



4.4. Прогнозы развития рынка

В городах-миллионниках — Киеве, Одессе, Днепропетровске, Львове и Харькове — число заведений по-прежнему Во-первых, Если у кого-то есть гривневые потоки — их надо куда-то вкладывать либо конвертировать в валюту. В остальных городах, скорее всего, больше заведений закроется, чем откроется. Это связано с непрофессиональным подходом инвесторов, которые зачастую открывают рестораны, думая больше об интерьере, а не о меню. Также все еще низкая покупательская способность населения.

Будут преобладать

В вопросах дизайна по-прежнему Другим западным веянием, дошедшим до нас, является Это служит, а также способствует повышению аппетита.

Мировые ресторанные тенденции 2015 г.:

-



-
-
-
-
-
-

Мировые тенденции ресторанной сферы в Украину доходят с опозданием в три-четыре года. Если в странах ЕС и США огромным спросом пользуются, то у нас только появляется мода на, которые на Западе стали популярными лет назад.

Эксперты уверены: будут едва ли не самым популярным ресторанным блюдом в 2015-2016 г.

В целом в этой сфере заметен тренд моноконцепций —

В последние годы большой популярностью пользуется

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

Расчет размера необходимых инвестиций рассчитывался исходя из,,,, а также оплаты

Затраты на были учтены исходя из рыночной стоимости аналогичных работ и материалов, и составили \$.... в расчете за кв. метр.

Затраты на принимались на основе средних данных от операторов рынка в расчете на посадочных мест. Большую часть данной статьи занимает

Размер пополнения оборотных средств рассчитывался исходя из

Затраты на юридическое оформление, получение необходимой разрешительной документации и лицензий учитывались в размере,

2) Предпосылки для формирования затрат по проекту

...

...

...

...

...

...

3) ...

4) Предпосылки для формирования плана продаж

Для расчета плана продаж были сделаны следующие допущения в ценовой политике предприятия:

- ...
-
- ...

5.2. Прогноз продаж по проекту

При расчете продаж по проекту учитывались следующие факторы:

- ...
- ...
- ...
- ...



• ...

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

Таблица 20. План продаж по проекту

Реализация	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	ИТОГО
Количество посадочных мест
Оборачиваемость места
Заполняемость, %
Количество посетителей, чел. в мес.
Количество продаваемого кофе/чай, шт.
Средняя стоимость кофе/чай, \$
Выручка от реализации кофе/чай, \$
Количество продаваемых десертов, шт.
Средняя стоимость десерта, \$
Выручка от реализации десертов, \$
Количество продаваемых вторых блюд, шт.
Средняя стоимость второго блюда, \$
Выручка от реализации вторых блюд, \$
ВСЕГО РЕАЛИЗАЦИЯ, \$	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

Кроме того, финансовая модель предполагает такую структуру продаж:

Рисунок 17 Структура продаж кофейни в разрезе основных товарных групп





5.3. Формирование прибыли по проекту

За весь прогнозируемый период показатели доходов и затрат позволяют сформировать объем накопленной чистой прибыли в размере \$.... (Приложение № 11).

Таблица 21. Отчет о прибылях и убытках по проекту

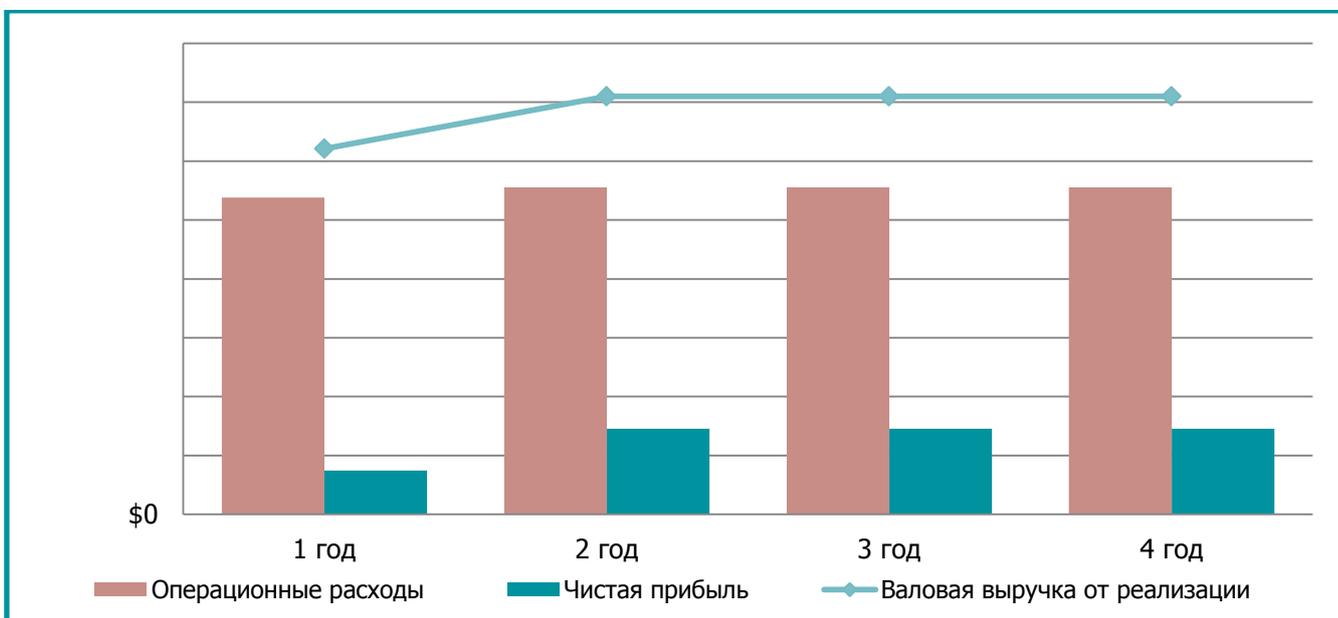
Месяца Проекта	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	ИТОГО
Sales (Валовой доход)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Чистый валовой доход	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Себестоимость реализованной продукции (услуг)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$317 684
Закупка продуктов питания	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Заработная плата персонала	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Единый социальный взнос	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Коммунальные услуги и электроэнергия	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Gross Profit (Валовая прибыль (убыток))	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Аренда помещения	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Обслуживание сторонними организациями	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Административно-хозяйственные расходы	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Реклама	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
EBITDA	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Единый налог (ФЛП)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
EBIT	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Доход от участия в капитале	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Финансовые доходы	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Оплата процентов по кредиту	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Расходы от участия в капитале	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Другие затраты	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Net Profit / Loss (Чистая прибыль / убыток)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

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

Таблица 22. Формирование прибыли по проекту

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год
Валовая выручка от реализации	\$...	\$...	\$...	\$...
Операционные расходы	\$...	\$...	\$...	\$...
Чистая прибыль	\$...	\$...	\$...	\$...

Рисунок 18. Формирование прибыли по проекту



Более детальная информация приведена в *Приложениях № 10 и 12*.

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

- **Gross profit Margin (%)** -
- **EBITDA Margin (%)** –
- **Ordinary Income Margin (%)** – показывает ...
- **Return on sales (%)** –

Таблица 23. Прибыльность проекта

	1 год	2 год	3 год	4 год
Total Revenues (Валовая выручка)	\$...	\$...	\$...	\$...

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, %)	...%	...%	...%	...%

Рисунок 19. Размер валовой выручки и маржи валовой прибыли по проекту

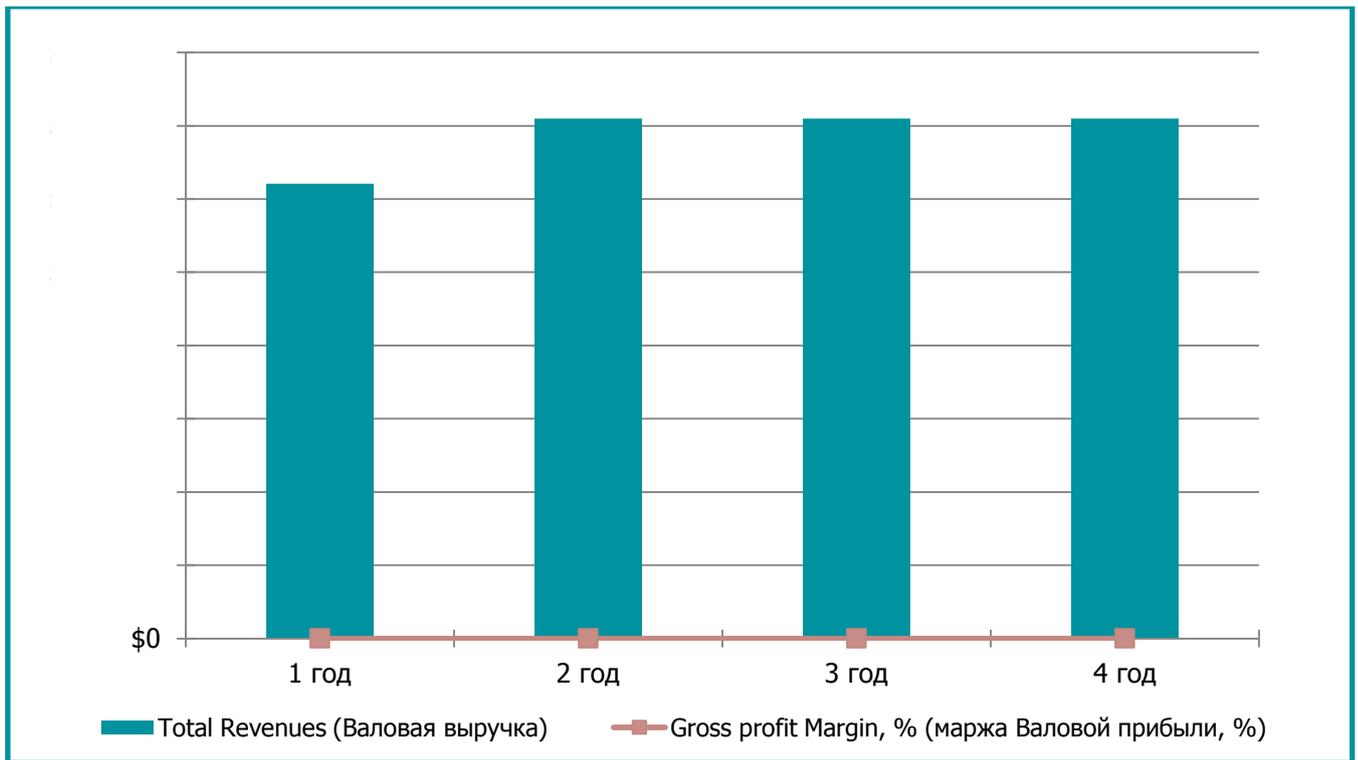
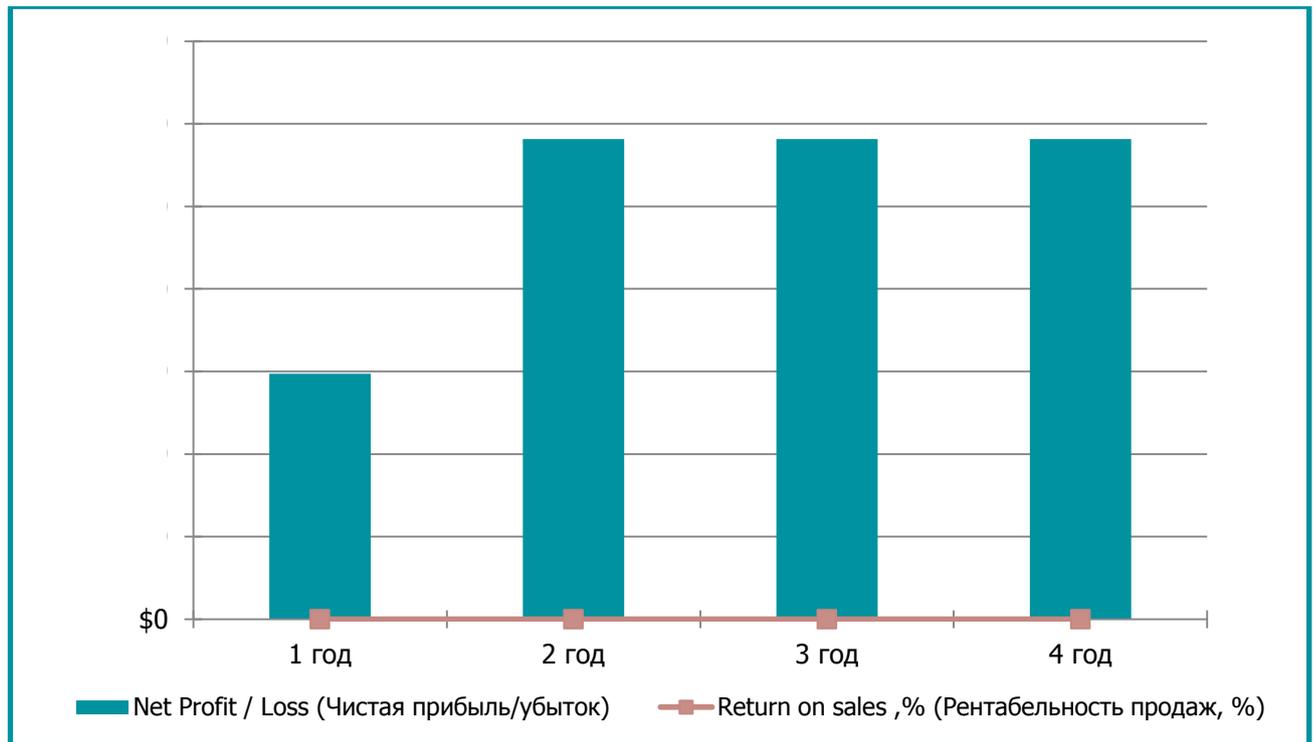


Рисунок 20. Размер чистой прибыли и рентабельности продаж по проекту



Более детальная информация приведена в *Приложении №12*.

5.4. Прогноз движения денежных потоков по проекту

В процессе реализации данного проекта ожидается увеличение денежных потоков.

Поступления

Поступления по проекту состоят из следующих статей:

- 1) ...
- 2) ...

Первой статьей поступлений выступают ... средства, которые будут вложены в допроектный период реализации проекта в размере \$... и собственные средства, которые будут вложены в проектный период реализации проекта в размере \$....

Начало поступлений от реализации продукции кофейни планируется с момента открытия заведения (... -ый проектный месяц).

Таким образом, за 4 года реализации проекта поступления от продаж составят \$..., а ежегодные поступления от продаж составят:

1 год	\$...
2-4 год	\$...

Платежи

Платежи по проекту предоставлены операционными расходами, налоговыми платежами и отчислениями и инвестиционными расходами.

Операционные расходы

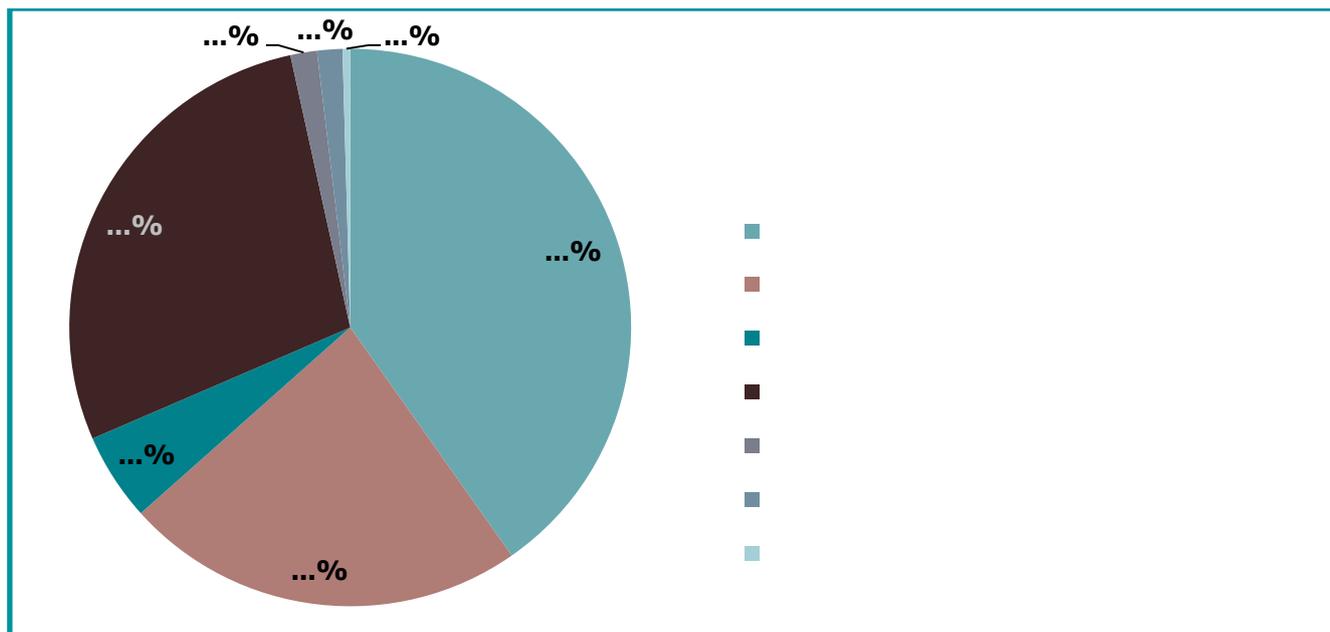
Совокупная величина операционных расходов предприятия за ... года реализации проекта планируется на уровне \$... и представлена такими статьями:

Таблица 24. Операционные расходы по проекту

Расходы по Проекту	Всего за 4 года	Удельный вес в общих расходах	Удельный вес в чистом валовом доходе
Закупка продуктов питания	\$...	... %	... %
Зарплата персонала	\$...	... %	... %
Коммунальные услуги и электроэнергия	\$...	... %	... %
Аренда помещения	\$...	... %	... %
Административно-хозяйственные расходы	\$...	... %	... %
Обслуживание сторонними организациями	\$...	... %	... %
Реклама	\$...	... %	... %
Всего операционных расходов	\$...	...%	...%

Прогнозная структура операционных расходов выглядит следующим образом:

Рисунок 21. Структура операционных расходов



Инвестиционные расходы (CAPEX)

Суммарная величина капитальных расходов (CAPEX) составит \$..., из них:

Получение разрешительной документации для регистрации предприятия	\$...
Арендная стоимость помещения (учитывается период до начала функционирования)	\$...
Ремонтные работы	\$...
Приобретение оборудования	\$...
Приобретение мебели	\$...
Приобретение посуды, кухонной утвари, текстиля	\$...
Закупка продуктов питания	\$...

Платежи в бюджет включают:

- Единый налог, величина которого за ... года реализации проекта составит \$...
- Единый социальный взнос на фонд оплаты труда сотрудников и единый социальный взнос ФЛП за 4 года реализации проекта составит \$....

Более детальная информация по движению денежных потоков представлена в Приложении № 11.

5.5. Точка безубыточности по проекту

Для обеспечения безубыточного объема реализации услуг кофейни, то есть того объема, при котором ..., планируемая кофейня должна обслуживать такое количество посетителей в год:

Таблица 25. Объем безубыточности предприятия по проекту ... - ... года

Год	Объем безубыточности в натуральном выражении, шт.	Объем безубыточности в денежном эквиваленте, \$
1 год	...	\$...
2-4 год	...	\$...

Минимальная размер среднего чека для получения 0 прибыли по проекту, то есть работы в точке безубыточности должна составлять сумму не меньше указанной в таблице ниже. Запас финансовой прочности – величина, ...:

Таблица 26. Объем безубыточности предприятия по проекту ... - ...года

Год	Минимальная размер среднего чека, \$	Запас финансовой прочности, %
1 год	\$...	...%
2-4 год	\$...	...%

Детальные расчеты точки безубыточности в натуральном и денежном выражении по годам, представлено в *Приложениях № 15*.

5.6. Оценка инвестиционной привлекательности и рентабельности проекта (расчет коэффициентов NPV, IRR, DPP, PI и т.д.)

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – это ставка,

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:

$$WACC = \dots * (1 - \dots) * \dots * \dots$$

где:

... – стоимость привлеченного кредитного капитала, компании, согласно стоимости привлечения кредитных средств – 15%

... – ставка налога на прибыль составляет – 5%

... – доля кредитного капитала в структуре капитала предприятия – 0%

... – стоимость привлеченного собственного капитала (в расчете принималась средняя ставка по депозиту в долларах, как альтернатива размещения собственных средств) – 10%

... – доля собственного капитала в структуре капитала предприятия – 100%

Таким образом, норма дисконта в период реализации проекта для компании составит – ...%,

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

Таблица 27. 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	\$	\$..
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 № 16*.

Показатели эффективности проекта характеризуются следующим образом:

Чистая текущая стоимость проекта (NPV)

Данный показатель, согласно данным таблицы больше «...». Полученная сумма в \$... показателя чистой приведенной стоимости подтверждает прибыльность проекта и свидетельствует о том, что ...

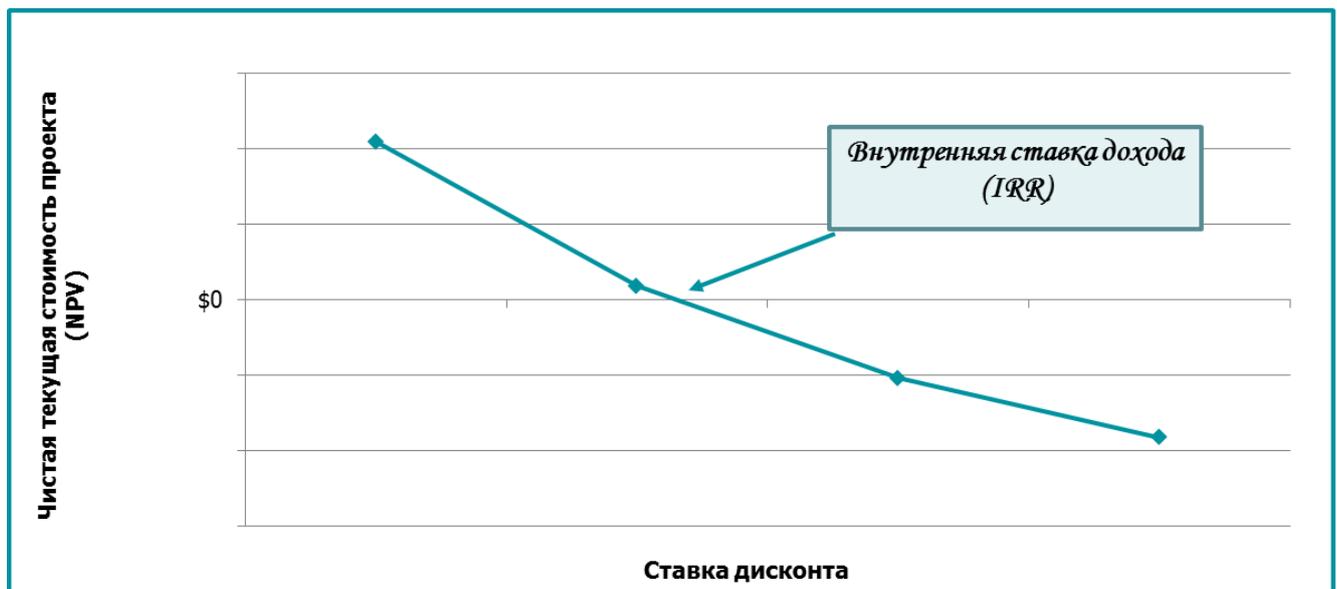
Показатель NPV представляет собой разницу между ...

Внутренняя ставка дохода проекта (IRR)

Расчет чистой внутренней ставки дохода (IRR) приведен в *Приложении № 16*.
Внутренняя ставка дохода (...) равна ...%

При данной ставке настоящая стоимость денежных потоков по проекту равна ...
Внутренняя ставка доходности определяет ..., т.е. эффективность вложений капитала в данный проект равна эффективности инвестирования под ...% в какой-либо финансовый инструмент с равномерным доходом.

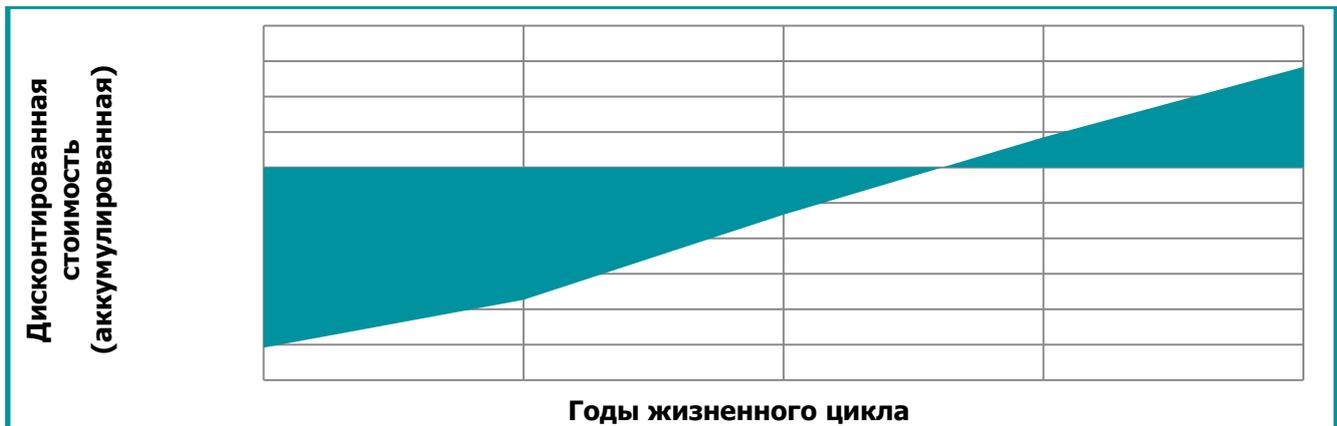
Рисунок 22. Внутренняя ставка дохода



Дисконтированный период окупаемости проекта

Дисконтированный период окупаемости проекта составляет ...месяца. Это означает, что за проектный период, инвестиции в проект полностью окупятся с учетом фактора дисконта.

Рисунок 23. Дисконтированный период окупаемости проекта



Показатели прибыльности вложений

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

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

Рентабельность продаж используется для осуществления контроля не только за себестоимостью реализованной продукции, 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.

Более детальная информация приведена в *Приложении №15*.

6. Анализ рисков

6.1. Факторный анализ рисков проекта

Риски упущенной финансовой выгоды и потребительские риски

...

Риск внедрения

Этот вид риска связан с тем, что в ходе реализации проекта либо осуществлении стратегии ...:

- ...
- ...
- ...



- ...
- ...

Вероятность осуществления риска находится на ... уровне.

Ресурсный риск

Для проекта этот риск в наибольшей степени связан с Этот риск может быть выражен как в ..., так и Данный тип риска следует оценить как

Бюрократические и административные риски

Эти риски подразумевают ...

Учитывая изменчивость ..., данный вид рисков имеет ... вероятность осуществления.

Финансовые риски

К данной категории рисков относятся риски, которые могут повлечь за собой возможность К ним относятся:

- ...;
- ...;
-

Данный вид риска находится на ... уровне.

Валютный риск

Валютные риски представляют собой Данный риск находится на ... уровне, поскольку цены на услуги ... не зависят от ... отношений.

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"> • ...



6. Выводы

В данном бизнес-плане описаны концептуальные моменты организации подобного бизнеса. В дальнейшем, при реализации этого проекта достигнутые результаты будут во многом зависеть от выбора месторасположения проекта, поставщиков оборудования и материалов, устанавливаемой ценовой политики и проводимой маркетинговой стратегии.