

Заключение

По технико-экономическому обоснованию
привлечения кредитных ресурсов ООО «XXXXXXX»

Суть предложения от ООО «XXXXXXX»: организация предприятия, деятельность которого заключается в создании специализированного склада – хранилища пиломатериалов, и реализации пиломатериалов отечественного производства зарубежным партнерам. Основная задача склада – качественное хранение пиломатериалов и создание привлекательных условий для европейских потребителей продукции.

Предполагаемый объем привлекаемых инвестиций – 2 млн. евро.

Предполагаемый срок окупаемости – 3 года. Предполагаемая прибыльность проекта:

- полная: 1024 тыс. евро в год;
- инвестиций: 766,67 тыс. евро в год.

Строительство предполагается в пос. Янино, недалеко от подъездных путей и основных автомагистралей, что делает проект привлекательным с точки зрения его географического расположения.

Земля в настоящий момент находится в частной собственности у физического лица (фамилия не называется, но утверждается, что «вопрос практически решен»). Вид землепользования – земли сельскохозяйственного назначения. Площадь участка – около 11000 м². По проекту предполагается приобретение земельного участка.

Предполагаемый срок строительства объекта: 6 месяцев.

Проектная документация – не разработана

Проекты подключений к электроснабжению, водопроводу и канализации – не разработаны.

В данном проекте залоговым обеспечением является сам склад, при этом в стадии переговоров находится ряд договоров с зарубежными партнерами. Одно из условий заключения этих договоров – наличие склада хранения продукции, обеспечивающего сохранность качества пиломатериалов и регулярность поставок.

Доходная часть бизнес-плана разработана исходя из имеющихся договоров с поставщиками и покупателями. Указаны объемы поставок и ассортимент материалов. Между тем, в устной беседе утверждается, что объем реализации может быть увеличен в 3 раза в случае обеспечения бесперебойной поставки товара покупателю. Для этой цели, собственно, и разрабатывается данный проект.

Общая рентабельность проекта, исходя из приведенных цифр, составляет 24% (по расчету отдела развития – 22%). При этом рентабельность использования привлеченного капитала, с учетом периодических выплат и официально заявленного коэффициента инфляции 12%, составит -8%. То есть, возврат инвестиций в сумме 2 млн. евро через 3 года составит 1 849 320 евро в текущих ценах.

Вариант предприятия с полным поглощением, при котором инвестиции обеспечивают не только строительство склада, но и формируют оборотные средства, еще более пессимистичен: потери капитала составят 12,7% за тот же период времени.

Некоторые показатели устойчивости предприятия:

Коэффициент абсолютной ликвидности: 0.199, что близко к рекомендуемому для вновь создаваемых предприятий 0.2

Коэффициент абсолютной ликвидности показывает, какая часть краткосрочных заемных обязательств может быть при необходимости погашена немедленно.

Коэффициент быстрой ликвидности дает общую оценку ликвидности активов, показывая, сколько рублей текущих активов предприятия приходится на один рубль текущих обязательств. В нашем случае коэффициент быстрой ликвидности равен 0,35, при этом критическим считается значение 1. Следовательно, предлагаемый проект является очень рискованным.

Альтернативные проекты:

1. Проценты по вкладам в валюте различных банков находятся в пределах 5% (к примеру, «Внешторгбанк» – 4.6%) . Риск вложений при получении равных по величине дивидендов, значительно ниже.

2. Аренда склада. В настоящее время стоимость аренды складских помещений варьируется от \$50 до \$140 за 1 м² в год (данные отдела развития). Окупаемость склада стоимостью в 2 млн. евро на аренде без учета коэффициента инфляции составит более 10 лет.

Риски инвестиций

В этой связи расчет минимального дохода по инвестиции будет складываться из:

- коэффициента инфляции, официально заявленного на 2006 год в размере 12%;
- маркетинговых рисков, связанных с часто меняющейся ситуацией на внешнеторговом рынке России. Также возможны срывы заключения контрактов, срывы поставок, штрафные санкции и пр.;
- рисков строительства, которые могут выразиться в срыве сроков строительства, сложностью с получением разрешительной документации, с согласованием проекта, организацией смены землепользования, подключения к электро и водопроводным сетям и пр.;
- рисков управления, которые заключаются в том, что все контакты с поставщиками и покупателями, а также опыт работы в сегменте экспорта пиломатериалов сосредоточены в руках одного человека;
- прочие риски.

Оценка рисков инвестирования:

Вид риска	Оценка по шкале 0...5
Строительство	2
Маркетинговый	2,5
Управления	4
Прочие	1,5
Всего	10

Таким образом, минимальная прибыльность инвестиции с учетом рисков и текущей инфляции должна составлять 22%, что сопоставимо с общей рентабельностью проекта в 24%. Близость этих двух показателей значительно повышает инвестиционные риски.

Кроме всего, в проекте выявлен ряд неточностей в предоставленных данных.

В частности, в проекте речь идет о ежемесячной реализации пиломатериалов в объеме 500 кубометров. При этом предполагаются закупки продукции у поставщиков на сумму 300 тыс. евро в месяц. Представленные в проекте поставщики действительно могут обеспечить предприятие продукцией на сумму 280 тыс. евро в месяц. Однако ее физический объем составит не 500, а 1220 кубометров. При предполагаемом объеме хранения продукции 1500 кубометров, трехкратный товарный запас обеспечить

невозможно. При этом в тексте указано: «...действующие контракты позволяют на 50% заполнить построенный склад товаром в кратчайшие сроки».

Объемы контрактов на реализацию товара зарубежным партнерам не указаны, что не дает возможность проанализировать бизнес-процесс другим способом, кроме как представленным выше.

В таблице «прогноз движения денежных средств» проекта указаны затраты на сушку материала в размере 14 тыс. евро в квартал (4.67 тыс. евро в месяц). Но на приведенной в проекте схеме склада зона, отведенная для сушки пиломатериала, отсутствует. Идея транспортировки пиломатериала на какой-либо объект или предприятие специально для сушки представляется маловероятной.

В расчетах затрат на строительство предполагается приобретение земли на сумму 834000 евро (35 евро за 1м²), т.е. свыше 23800 м². На этой площади предполагается устройство ограждающих конструкций ангара размером 24м*70м, что составляет 1680 м², и благоустройство территории (асфальтирование) площадью 3000м². Использование оставшихся 19200м² никак не описывается.

В тексте и таблице на стр.3 указано: «Для осуществления программы строительства и эксплуатации склада в СПб ООО «XXXXXX» ищет возможность получения следующих кредитных ресурсов:» И здесь же в таблице, строка 3: «Годовой процент по кредиту: 6-10». В «прогнозе движения денежных средств», тем не менее, указана сумма по возврату кредита через 12 кварталов (3 года) после его получения 2300 тыс. евро. Что составляет

$$\frac{2300 - 2000}{3 \cdot 2000} \cdot 100\% = 5\%,$$

т.е. заявленные цифры не соответствуют расчетным.

Использование для проверки расчетов формулы простого процента правомерно по причине того, что автором проекта предлагается погашение кредита равными долями по 230 тыс. евро в квартал на протяжении всех трех лет

Если реконструировать механизм начисления сложного процента, процентная ставка возрастет до 9.2% годовых. Вместе с тем схема платежей при расчете сложного процента окажется следующей:

Годы	2006			2007				2008				2009		Итого
	Кварталы	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	
Проценты по кредиту	-	0	0	41,4	36,8	32,2	27,6	23	18,4	13,8	9,2	4,6	1	208
Проценты, распр. с 1-2 квартала 2006 г	-	-	-	9,2	9,2	9,2	9,2	9,2	9,2	9,2	9,2	9,2	9,2	92
Кредит				200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2000
К погашению		0	0	250,6	246	241,4	236,8	232,2	227,6	223	218,4	213,8	210,2	2300

В том или ином случае суммарный доход составит 300 тыс. евро:

Доход от инвестиций, тыс. евро

	2007	2008	2009	Всего
По схеме равных долей	120	120	60	300
По схеме сложного процента	174,8	101,2	24	300

Выводы

1. Предлагаемый проект характеризуется высокими рисками финансовых вложений, что ставит под вопрос целесообразность привлечения инвестиционного капитала, и вместе с тем недостаточной прибыльностью для того, чтобы представлять интерес для капитала венчурного.
2. Проект содержит много неточностей, в нем отсутствуют необходимые для более глубокого анализа данные. Это обстоятельство вынуждает рекомендовать авторам произвести его доработку и уделить пристальное внимание расчетам.