

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ ПРОЕКТА

**«Организация бизнеса по созданию
орехового хозяйства на участке
площадью 500 га в Абхазии»**



**Республика Абхазия
2018 г.**

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

В настоящем инвестиционном меморандуме представлена информация, характеризующая финансово-экономическую, организационную и маркетинговую сторону инвестиционного проекта: **«Организация бизнеса по созданию орехового хозяйства на участке площадью 500 га в Абхазии».**

Предпосылки реализации проекта

Учитывая тот факт, что сельскохозяйственная отрасль Республики Абхазия показывает положительную динамику порядка (рост объемов сельхозпроизводства около 1-3% в год) инициатор проекта, имеющий опыт предпринимательской деятельности видит долгосрочные перспективы развития данного бизнеса по следующим причинам:

1. Имеется в наличии (договор аренды № 15 от 2017 г.) земельный участок под ореховое хозяйство площадью 500 га.
2. Продукт к выращиванию (грецкий орех) имеет тенденцию к увеличению спроса, как на мировом рынке, так и на рынке основного потребителя продукции - России.
3. Благоприятная конъюнктура рынка и бизнес-среда.
4. Удобное месторасположение земельного участка с логистической точки зрения.
5. Продукт имеет перспективы развития производств более глубокой переработки грецкого ореха (лущение, упаковка, консервное производство варения и другой продукции с использованием дополнительных ингредиентов).

Наименование проекта: «Организация бизнеса по созданию орехового хозяйства на участке площадью 500 га в Абхазии».

Место реализации проекта: Республика Абхазия, село Батаигуара Галского района.



География рынка сбыта услуг: Российская Федерация, в первую очередь Южный, Центральный и Северо-Западный Федеральные округа России (около 90% производимой продукции).

Цель проекта: организовать современное, высокотехнологичное сельскохозяйственное производство грецкого ореха с перспективой его дальнейшей переработки на участке площадью 500 га.

Инициатор проекта - Мандрыкин Сергей Игоревич , тел. +7 940 964 0277

Концепция инвестиционного проекта

В соответствии с предлагаемым проектом планируется приобрести 3-х летние саженцы грецкого ореха высокой плодородности, необходимое технологическое оборудование и другое имущество. Организовать современное сельскохозяйственное предприятие по выращиванию грецких орехов. Выйти на Российский рынок и занять в нем свою нишу. Проведенный анализ Российского рынка сухофруктов и ореховой продукции (в основном импортной) показал, что с учетом факторов риска: финансовый кризис, снижение доходности населения России при запланированных годовых объемах производства порядка 1 750 тонн в год (что составляет около 4,4 % Российского рынка), предприятие имеет все необходимые возможности и ресурсы войти в Российский рынок и занять в нем свою нишу.

Основные задачи (этапы) проекта:

На первом этапе - приобретение 3-х летних саженцев, их доставка и посадка. Приобретение необходимого технологического оборудования, сельхозтехники и его монтаж. Обеспечение ухода, полива и фитосанитарный контроль.

Длительность этапа – 2018-2019 г.

На втором этапе - инициатор проекта, собирается заняться выращиванием саженцев до первого урожая в 2020 г.

Длительность этапа – 2019-20 г.

На третьем этапе – ежегодное увеличение объемов выращенной продукции.

Длительность этапа – 2020-2022 г.

На четвертом этапе – выход на плановый объем продаж (1750 тонн в год).

На пятом этапе – докупка технологического оборудование и открытие новых производств по переработке ореха (консервы (варенье), снеки, лущение, фасовка и т.д.)¹.

Преимущества орехового бизнеса в настоящее время определяются следующими факторами:

1. Наличие стабильного спроса на рынке грецкого ореха, как на Российском, так и на мировом².
2. Многолетняя прибыль (40-50 лет и более);
3. Длительный срок хранения продукта, отсутствие особых условий хранения и простые условия транспортировки;
4. Возможность более глубокой переработки выращиваемой продукции;
5. Экологически чистое и безотходное производство бизнеса.

Основные технические и социальные характеристики по предполагаемому проекту: «Организация бизнеса по созданию орехового хозяйства на участке площадью 500 га в Абхазии».

Таблица № 1.

Основные характеристики инвестиционного проекта:	
Месторасположение	Республика Абхазия, село Батаигуара Галского района.
Предполагаемый продукт/услуга	<p>Грецкий орех (калиброванный)</p> <p>Крупное дерево до 25 м высотой. Толстый (до 3—7 м в диаметре) ствол покрыт серой корой, ветви образуют обширную крону диаметром около 20 м.</p> <p>Очерёдные листья сложные, непарноперистые, состоящие из двух или пяти пар удлинённо-яйцевидных листочков; они бывают от 40 до 70 мм длиной, распускаются одновременно с цветками.</p> <p>Цветки раздельнополые, мелкие, зеленоватые, растения однодомные. Тычиночные цветки состоят из шестилепестного околоцветника и 12—18 тычинок, собраны висячими серёжками; пестичные цветки сидячие, расположены на верхушке однолетних ветвей, одиночно или группами по два-три, имеют двойной околоцветник, сросшийся с завязью. Орех грецкий относится к ветроопыляемым растениям.</p> <p>Плоды — крупные костяковидные орехи — имеют толстую кожисто-волокнистую зелёную кожуру (околоплодник) и крепкую яйцевидную или шаровидную косточку с двумя—пятью неполными перегородками; при наступлении зрелости кожура плода, высыхая, лопается на две части и сама собой отделяется, косточка сама собой не раскрывается. Внутри деревянистой скорлупы заключено съедобное ядро.</p> <p>Цветёт обычно в мае, одновременно с распусканием листьев. Изредка повторно цветёт в июне. Плоды созревают в сентябре — октябре, сильно различаются по размерам, форме, вкусу, твёрдости скорлупы, развитости перегородок, химическому</p>

¹ Пятый этап в финансовых расчетах не присутствует.

² На сегодняшний день дефицит грецкого ореха только в Европе составляет 100 000 тонн ядер плодов);

Основные характеристики инвестиционного проекта:

составу и другим показателям. Вес одного ореха — 5—17 г, на ядро приходится 40—58 %.

Возобновляется семенным и вегетативным путём. В первый же год жизни сеянцы образуют мощный стержневой корень, достигающий к пяти годам 1,5 м, а к 20 годам — 3,5 м. С трёх—пяти лет развиваются горизонтальные корни, большая часть их располагается на глубине 20—50 см. Отлично возобновляется пнёвой порослью, порослевые растения растут быстрее, чем сеянцы. Растения семенного происхождения образуют единичные мужские соцветия с семи—восемью лет, начинают плодоносить с 10—12 лет. Полное плодоношение наступает лишь с 30—40 лет. Порослевые растения образуют первые плоды на второй год жизни, а с 10—12 лет дают уже значительный урожай. В благоприятных условиях отдельные деревья живут до 300—400 лет, сохраняя способность плодоносить[3].



Сфера деятельности

Сельскохозяйственное производство. Выращивание грецкого ореха.

Площадей к посадке орехового хозяйства, га

500

Основные характеристики инвестиционного проекта:	
Количество деревьев, шт.	Около 140 000
Предполагаемый объем производства/услуг ³	Около 1 750 тонн в год
Общая стоимость проекта	Около 200 млн. руб.
Привлеченное финансирование	Около 200 млн. руб.
Предполагаемое начало реализации проекта	4 кв. 2018 г.
Инвестиционная стадия с момента начала реализации проекта, мес.	Около 3 мес.
Получение первого урожая	2020 г.
Предполагаемая дата выхода на проектную мощность по проекту	2022 г.
Штат работников на начало проекта, чел.	1
Предполагаемый штат работников после выхода на проектную мощность, чел.	10
Доля рынка предприятия по России на начало проекта, %	0
Доля рынка по России после выхода на проектную мощность, %	4,4
Прогнозный расчетный период по проекту, мес.	87
Выручка по проекту, млн. руб.	914,7
Чистая прибыль по проекту, млн. руб.	470,8
Рентабельность продаж по проекту, %	51
Выплачено налогов, млн. руб.	Около 148 млн. руб.
Основные интегральные показатели	Смотри ниже, таблица № 7.

Социальная значимость проекта

Будет создано не менее 10 рабочих мест.

За время проекта будет выплачено налогов не менее 148 млн. руб.

³ На 3-й год проекта

Начисленные налоговые выплаты по годам проекта

Таблица № 2.

НАЛОГОВЫЕ ПЛАТЕЖИ	4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	ИТОГО
Прочие налоги									
Налог на ЗУ									
Облагаемая база	0	1	1	1	1	1	1	1	7
Ставка налога, руб. за ед. за ед.	375 000	375 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	
Начисленный налог	0	375 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	3 075 000
Итого: прочие налоги	0	375 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	3 075 000
Начисленный НДС	0	0	0	0	3 182 002	18 709 874	18 709 874	18 709 874	59 311 624
Начисленный налог на имущество	23 443	134 658	129 208	123 758	118 308	112 858	107 408	101 958	851 602
Начисленные социальные взносы	226 000	1 290 000	1 237 200	1 237 200	1 237 200	1 237 200	1 237 200	1 237 200	8 939 200
Начисленный налог на прибыль	0	0	0	1 257 143	12 364 011	27 767 916	30 978 435	30 979 416	103 346 922
Начисленный налог с оборота (УСН)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Начисленный налог с дохода минус расходы (УСН)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Начисленные налоговые платежи	249 443	1 799 658	1 816 408	3 068 101	17 351 522	48 277 848	51 482 918	51 478 449	175 524 348
Уплаченные налоговые платежи	102 041	1 823 021	1 817 771	1 812 321	6 798 972	32 836 187	51 484 198	51 479 729	148 154 240
Задолженность перед бюджетом и фондами	147 403	124 040	122 678	1 378 458	11 931 008	27 372 669	27 371 388	27 370 107	

Диаграмма № 1.1



Предварительная оценка финансовых ресурсов, необходимых для реализации проекта

При разработке настоящего Бизнес-плана подготовлен финансовый отчет. Финансовый план рассчитывался исходя из предположения, что деньги – заемные (инвестиционный кредит).

Таблица № 3.

ИНВЕСТИЦИИ В ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	4 кв. 2018
Здания и сооружения	
Строительство дороги и благоустройство	
график оплаты, без НДС	5 000 000
Бассейн для воды и коммуникации	
график оплаты, без НДС	3 850 000
Оборудование	
Саженьцы	
график оплаты, без НДС	1 601 600
Ограждение участка	
график оплаты, без НДС	3 000 000
3 компьютера и оргтехника	
график оплаты, без НДС	180 000
Система видеонаблюдения	
график оплаты, без НДС	390 000

ИНВЕСТИЦИИ В ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	4 кв. 2018
Вагончик для админ. и персонала	
график оплаты, без НДС	120 000
Газель бортовая	
график оплаты, без НДС	950 000
Трактор Беларусь с навесной техникой (2 шт.)	
график оплаты, без НДС	7 627 119
Система капельного орошения и станция	
график оплаты, без НДС	6 000 000
Доп. оборудование	
график оплаты, без НДС	12 000 000
Доставка	
график оплаты, без НДС	30 000
Нематериальные активы	
СОФТ	
график оплаты, без НДС	150 000
Итого: Земля	0
Итого: Здания и сооружения, с НДС	9 735 000
Итого: Оборудование, с НДС и пошлинами	156 045 700
Итого: Нематериальные активы, с НДС	177 000
Суммарные инвестиции, с НДС и пошлинами	165 957 700
Оборотный капитал	34 042 300
Всего	200 000 000

Рынок

Анализ рынка грецких орехов показал, По данным потребительской панели «ГфК-Русь», в 2012 году потребление орехов в стране увеличилось, составив 1,8 килограмма на семью в год. По итогам первого полугодия 2013 года, этот показатель составил 1,3 килограмма.

Предполагаем, что момент подготовки инвестиционного проекта и ухудшением экономической ситуации в России, потребление составляет около 1,2 кг. на душу населения.

Общее потребление орехов - $146\,880\,000 * 0,0012$ тонн = 176 256 тонн.

Из них на грецкий орех приходится порядка - 22,6 %

Ёмкость рынка грецкого ореха - $148\,880$ тонн * 0,226 = 39 833 тонн

Доля рынка планируемого бизнеса при производстве 1 750 тонн в год составляет 4,4 %

Форма привлечения денежных средств и порядок возврата инвестиций:

Финансирование проекта осуществляется поэтапно согласно инвестиционному плану, который разработан в настоящий момент. Однако в процессе реализации инвестиционного проекта могут возникнуть определенные корректировки (как по суммам, так и по срокам потребностей в денежных средствах), связанные с тем, что часть договоров с поставщиками оборудования и саженцев в настоящий момент не подписана, сроки поставки и оплаты не закреплены договорными обязательствами.

Заёмные средства предполагается привлекать под приобретение саженцев, технологического оборудования, техники, инвентаря и оборотные средства.

Привлечение кредитных ресурсов (кредитной линии)

Таблица № 4.

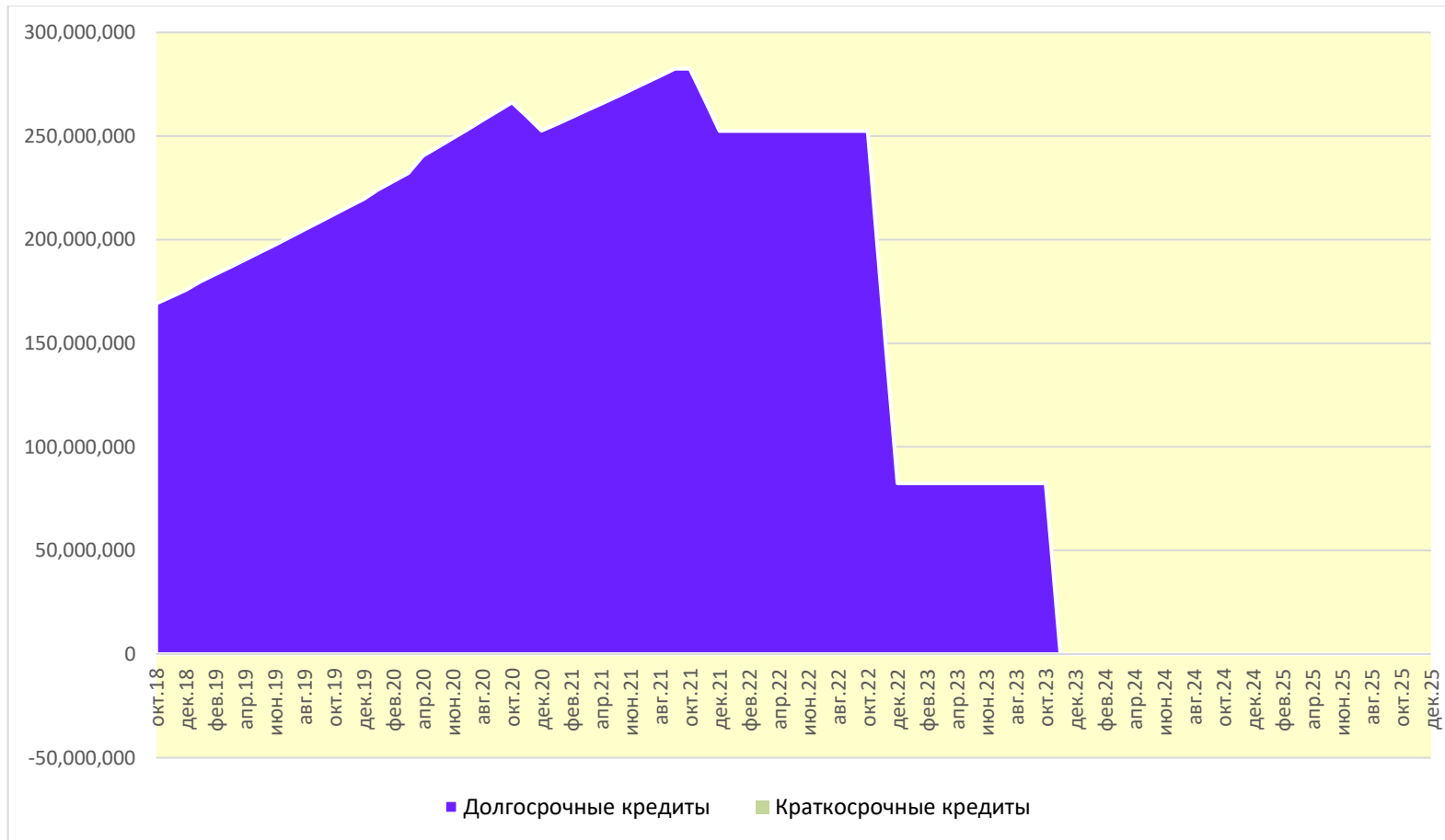
Параметры кредита		
Долгосрочные кредиты		
Кредит		руб.
ставка процентов по кредиту	15,0%	% в год
отсрочка выплаты процентов	36	периодов
капитализация невыплаченных процентов	1	Да
срок кредитования	62	Мес.

Таблица № 5.

ПОЛУЧЕННЫЕ КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	ИТОГО
Долгосрочные кредиты									
Кредит									
ставка процентов по кредиту	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	
поступление денег от кредита	169 283 181	14 369 441	16 347 379	0	0	0	0	0	200 000 000
погашение кредита	0	0	20 000 000	30 000 000	170 000 000	82 474 098	0	0	302 474 098
задолженность по кредиту	172 389 086	199 475 188	247 438 268	268 557 956	231 224 098	68 728 415	0	0	
начисленные проценты ⁴	6 384 781	29 551 880	36 657 521	39 910 194	34 683 615	10 309 262	0	0	157 497 253
Итого: Задолженность на конец периода	175 667 962	219 589 282	252 594 182	252 474 098	82 474 098	0	0	0	
<i>Справочно: Остаток денег на счете</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>	<i>22 385 045</i>	<i>50 729 677</i>	<i>39 429 703</i>	<i>113 992 769</i>	<i>262 691 183</i>	<i>411 394 067</i>	

⁴ Проценты по кредиту первые 36 мес. не выплачиваются и увеличивают тело кредита.

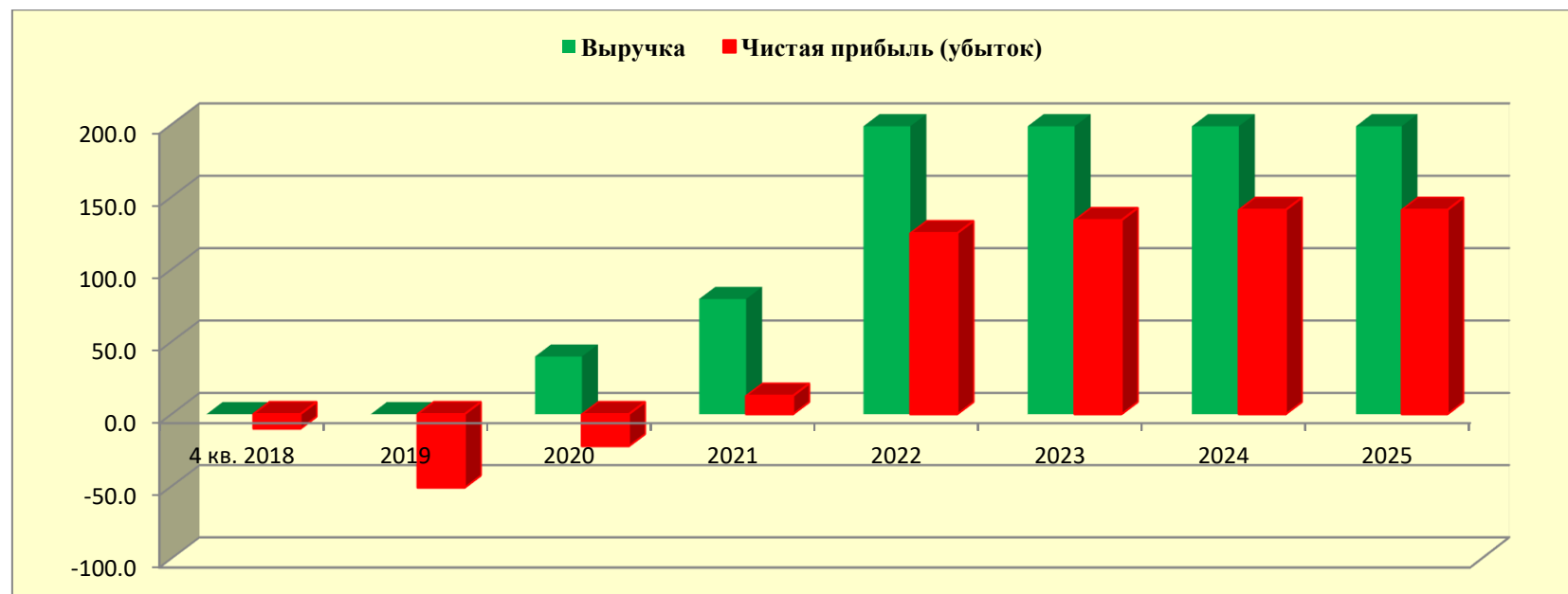
График – Кредиты и погашение.

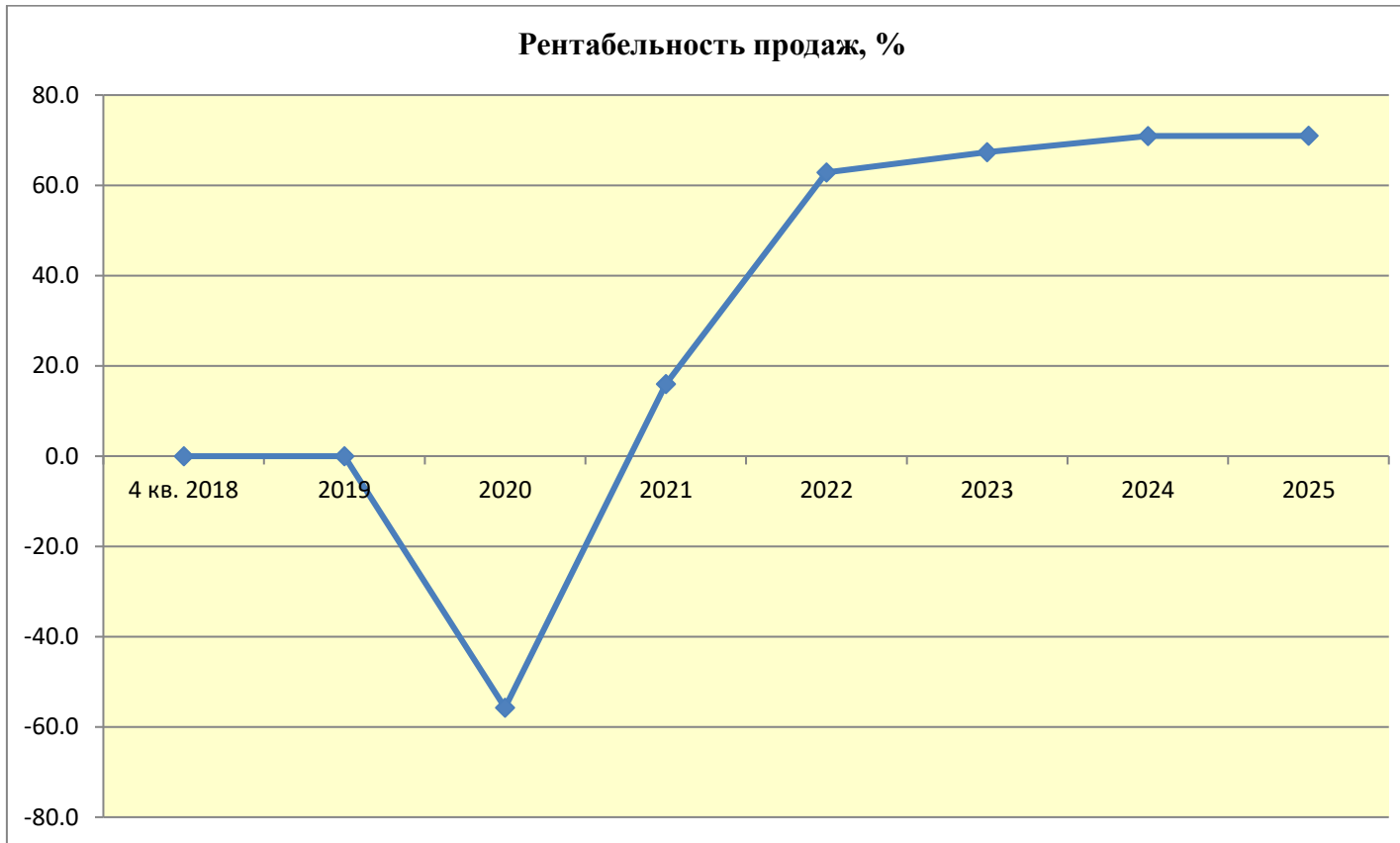


Прогнозирование выручки, чистой прибыли и рентабельности по годам проекта, руб. (Основной вариант)

Таблица № 6.

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ	4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	ИТОГО
Выручка, млн. руб.	0,0	0,0	39,8	79,5	198,9	198,9	198,9	198,9	914,8
Чистая прибыль (убыток), млн. руб.	-10,0	-50,9	-22,2	12,7	125,0	134,0	141,1	141,1	470,8
Рентабельность продаж, %			-55,8	16,0	62,9	67,4	71,0	71,0	51,5





Интегральные показатели инвестиционного проекта

Таблица № 7.

Показатели:	Показатели:
Принятая ставка дисконтирования (D), % ⁵	12,3
Чистая приведенная стоимость (NPV) ⁶ , руб.	364 256 320
Внутренняя норма рентабельности (IRR) ⁷ , %	39,2%
Срок окупаемости простой, лет	4,2
Срок окупаемости дисконтированный, лет	4,2
Модифицированная IRR (MIRR), %	22,9%
Индекс прибыльности, PI ⁸	2,1

Период расчета интегральных показателей – 87 мес.

⁵ Расчетная величина.

⁶ Для привлекательных инвестиционных проектов показатель NPV должен быть больше 0 (нуля).

⁷ Для привлекательных инвестиционных проектов показатель (IRR) должен быть не ниже средневзвешенной ставки кредитования коммерческих банков на срок не менее 1 года.

⁸ Для привлекательных инвестиционных проектов показатель PI должен быть больше 1,0.

Оценка рисков проекта. Внутренние и внешние риски

Внутренние риски проекта

Таблица № 8. – Внутренние риски проекта

Основные внутренние риски	Уровень риска		
	Низкий	Средний	Высокий
Снижение платежеспособного спроса на производимую продукцию		XXX	
Снижение цены на производимую продукцию	XXX		
Появление новых конкурентов на рынке		XXX	
Рост издержек	XXX		
Кадровые проблемы	XXX		
Прочие коммерческие риски	XXX		

Внешние риски проекта

Таблица № 9. – Внешние риски проекта

Основные внешние риски	Уровень риска		
	Низкий	Средний	Высокий
Изменение действующего законодательства	XXX		
Криминальные риски		XXX	
Повышение налогов		XXX	
Увеличение ставки по кредиту	Не рассматривается		
Изменения курса валют	XXX		
Прочие внешние риски	XXX		
Резкое изменение (ухудшение) макроэкономических показателей в России.		XXX	
Изменение экономического курса Российской Федерации.		XXX	
Форс-мажорные обстоятельства техногенного характера (техногенные аварии, эпидемии, катастрофы и т.д.).		XXX	

Интегральные показатели, а так же экспертная оценка рисков наглядно показывают, что инвестиционный проект «**Организация бизнеса по созданию орехового хозяйства на участке площадью 500 га в Абхазии**» в финансовом и социальном плане представляет интерес, как для инициатора проекта, так и для инвестора.