

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, лушение, 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 шестиллопастного 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 - $146\,880\,000 * 0,0012 \text{ тонн} = 176\,256 \text{ тонн}$.

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

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

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.

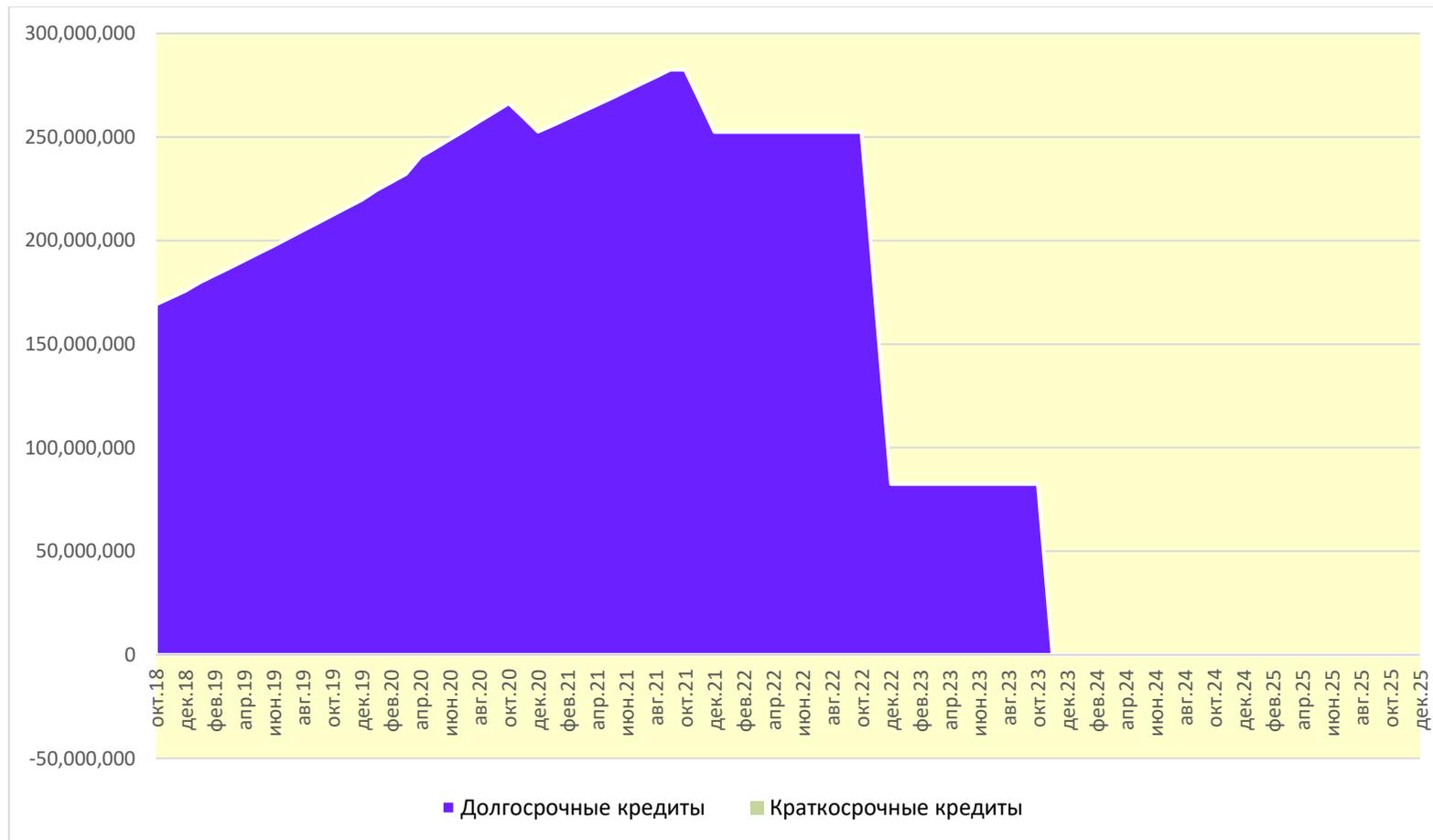
| Параметры кредита | | |
|---------------------------------------|-------|----------|
| Долгосрочные кредиты | | |
| Кредит | | руб. |
| ставка процентов по кредиту | 15,0% | % в год |
| отсрочка выплаты процентов | 36 | периодов |
| капитализация невыплаченных процентов | 1 | Да |
| срок кредитования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

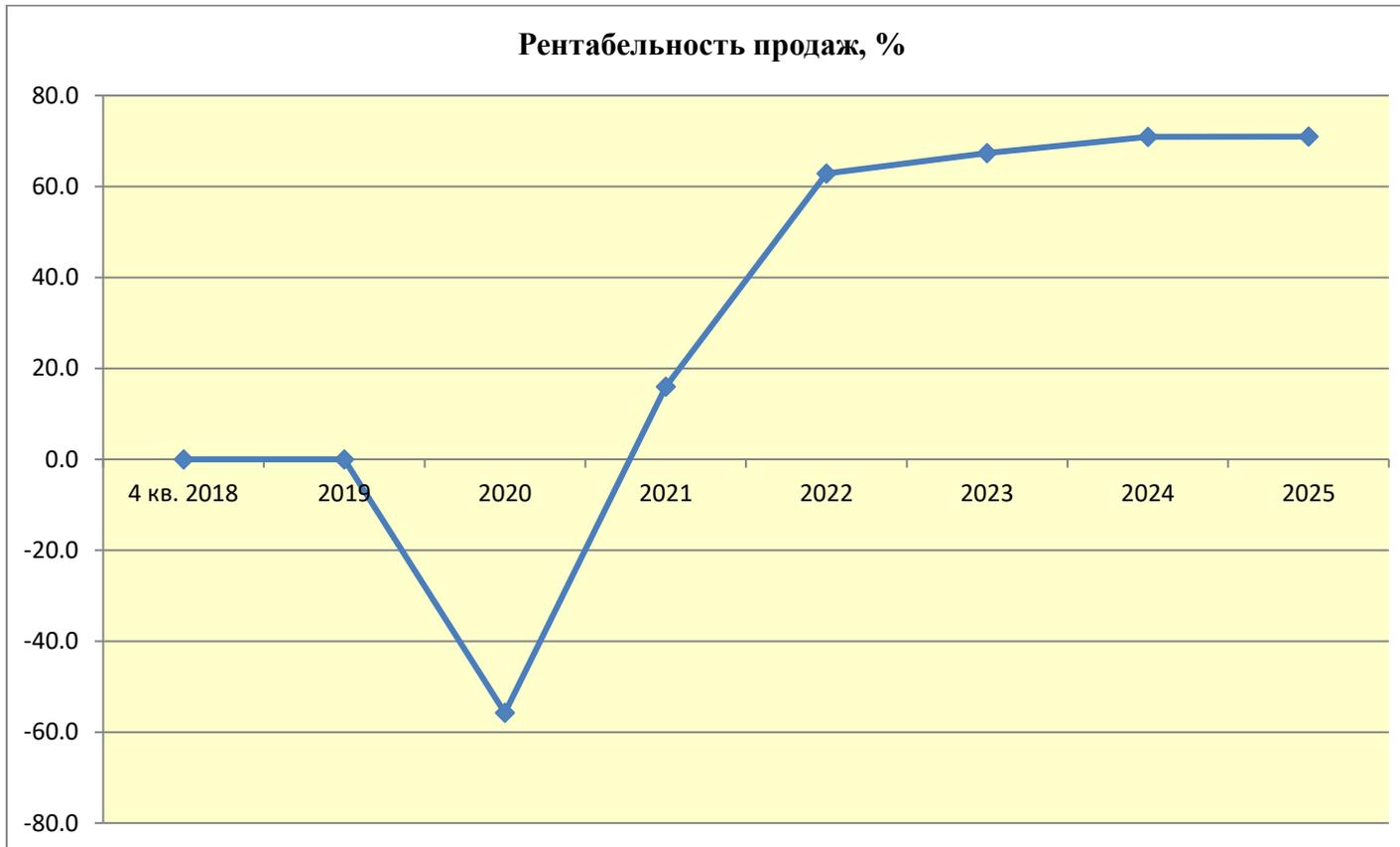


Прогнозирование выручки, чистой прибыли и рентабельности по годам проекта, руб. (Основной вариант)

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.