

Відкриття логістичного центру



І Блок – оцінка зовнішніх факторів на проект

1.1. Правове середовище

**Організаційно-правова форма – корпорація
(акціонерне товариство)**

Нормативно-правова база:

- 1) Цивільний кодекс України;
- 2) Господарський кодекс України;
- 3) Закон України «Про господарські товариства»;
- 4) Закон України «Про транспорт»



Переваги та **недоліки** притаманні даній формі бізнесу

➡ **Тривалий період функціонування** – необмежені можливості

для розвитку

➡ **Обмежена відповідальність** (тільки в межах вкладеного капіталу).

➡ **Можливість збільшити джерела фінансування** для розширення виробництва.

➡ **Значні фінансові можливості.**

Можливість **легкої зміни власника** акцій.

—

— Великі первинні витрати грошових коштів і часу при реєстрації.

— Подвійне оподаткування.

— Складність управління.

— Розбіжності між функціями власності і контролю.

— У руках окремих осіб зосереджується величезний капітал.

Труднощі ліквідації.

1.2. Податкові питання

◎ **Податок на прибуток**

Ставка 18%

Ставка на дивіденди: коли емітент перебуває на загальній системі оподаткування 5%

Дивіденди оподатковуються авансовим платежем.

На загальній системі звіти повинні подавати раз на квартал / рік.

◎ **ПДВ**

Ставка 20%.

Податок на додану вартість включений у вартість послуг і товарів, оплачувану покупцями, але перераховує його до бюджету виключно продавець. Щоб визначити суму ПДВ для сплати в бюджет, від загальної суми податкового зобов'язання віднімається сума податкового кредиту.

Введена система, відповідно до якої потрібно складати податкові накладні та реєстри, а також рахунки з ПДВ, обов'язково все в електронних версіях.

◎ **Виплати з заробітних плат**

ЄСВ 22%

ПДФО 18%

Військовий збір 1,5%



1.3. SWOT-аналіз ринку України

Сильні сторони :

- Стабільний попит на логістичні послуги
- Дешева та кваліфікована робоча сила
- Вигідне географічне положення

Можливості :

- Зростання потреб споживачів в послугах логістики
- Наявність нових привабливих географічних ринків
- Розширення номенклатури послуг

Слабкі сторони:

- Погано розвинена інфраструктура
- Незадовільна якість доріг
- Недосконалість податкової та фінансово-кредитної системи
- Недостатня швидкість реакції на зміну ринкової ситуації

Загрози :

- Неприятлива економічна та політична ситуація в країні
- «Погані», не вигідні обмінні курси валют
- Поява потужного конкурента
- Зменшення потреб в логістичних центрах

1.4. Оцінка конкурентів на ринку логістичних площ Київської області

Назва	Місцезнаходження	Площа тис. м2	% від загальної площі
Логістичний термінал	Красипівка	18	4,55
Логістичний комплекс	Софіївська Борщагівка (окружна дорога)	10	2,53
Логістичний комплекс «Омега»	Бровари	15	3,79
East Gate Logistic	Бориспільська траса	40	10,10
Логістичний парк «Комодор»	Калинівка, Житомирська траса	65	16,41
Комплекс «КМП»	Калинівка	9	2,27
Логістичний комплекс	Щасливе	15	3,79
«МЛП - Чайка»	Чайка	97	24,49
Логістичний парк «Копитов»	Житомирська траса	27	6,82
Складський парк	Копилів	22	5,56
West Gate Logistic	Стоянка, Жит. траса	78	19,70
		396	100,00

II Блок – фінансово-економічний аналіз проекту

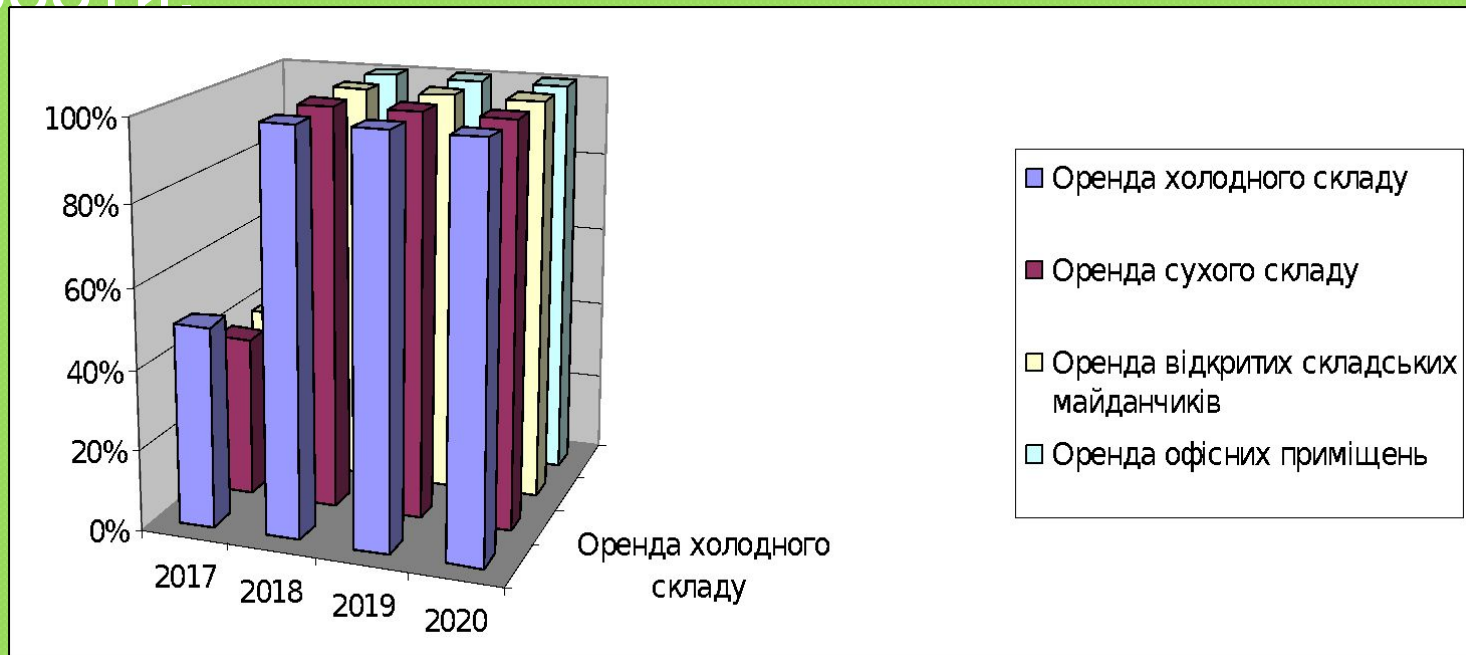
2.1. Бізнес-процеси

- ◎ **планування руху продукту** (складова частина процесу планування та управління);
- ◎ **доставка товару від виробника або постачальника** (складова частина ресурсного процесу);
- ◎ **ведення складського обліку отриманого вантажу** (складова частина ресурсного процесу);
- ◎ **доставка товару в магазини** (складова частина процесу збуту продукції);
- ◎ **контроль за рухом товарних потоків** (складова частина процесу планування та управління).

Передінвестиційний	Інвестиційний	Після-інвестиційний (експлуатаційний)
<p>проведення підготовчих робіт</p> <p>отримання дозвільної документації</p> <p>бізнес-планування та розробка інвестиційного проекту</p> <p>пошук кредиторів та інвесторів</p>	<p>здійснення капітальних вкладень</p> <p>придбання і монтаж устаткування, автомобілів і запасних частин</p> <p>реклама</p> <p>початок просування товарів і послуг</p>	<p>нарощування виробничих потужностей</p> <p>закріплення на ринку</p> <p>досягнення проектної потужності</p> <p>підтримуюча реклама товарів і послуг</p>

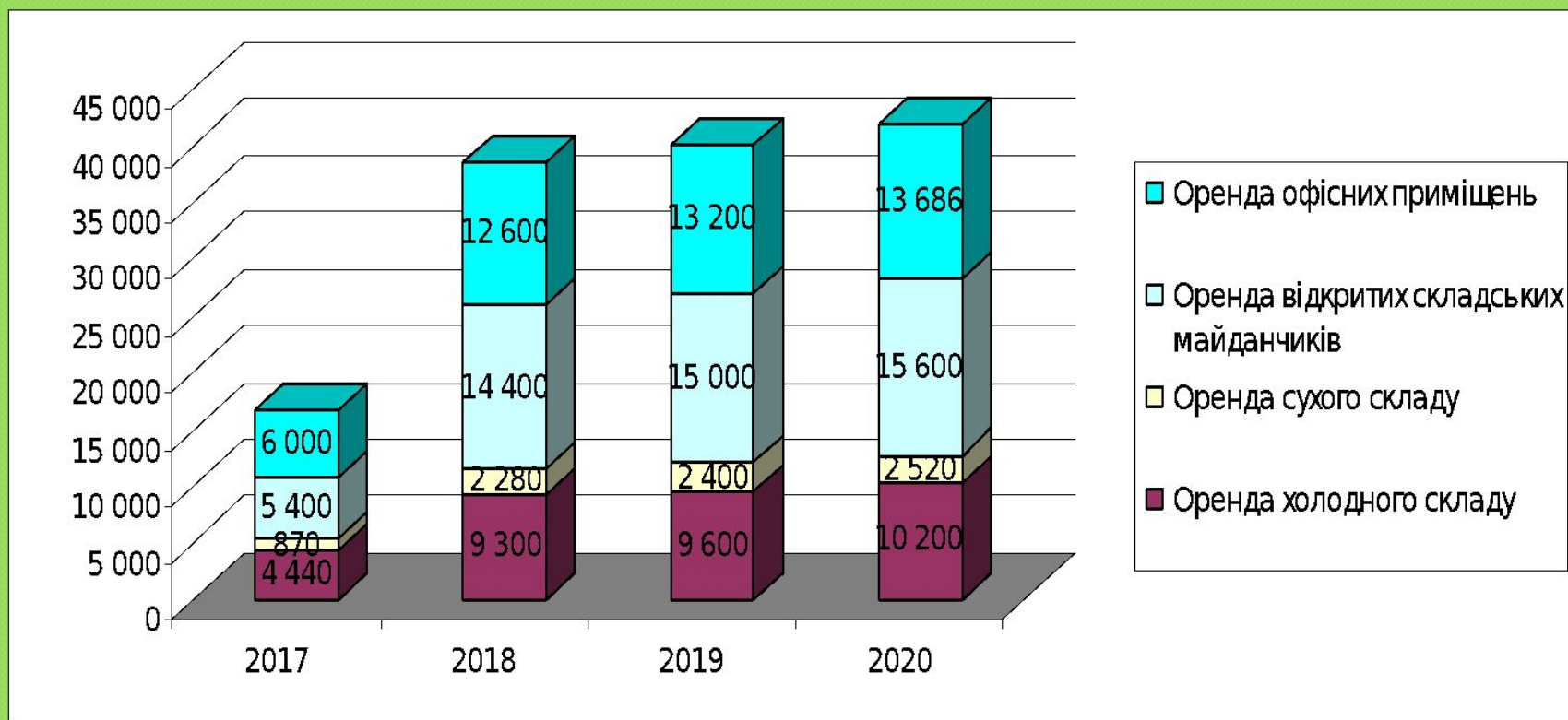
2.2. Прогнози фінансових результатів діяльності підприємства

- На 100% відсоткову завантаженість підприємство вийде вже у другий рік роботи



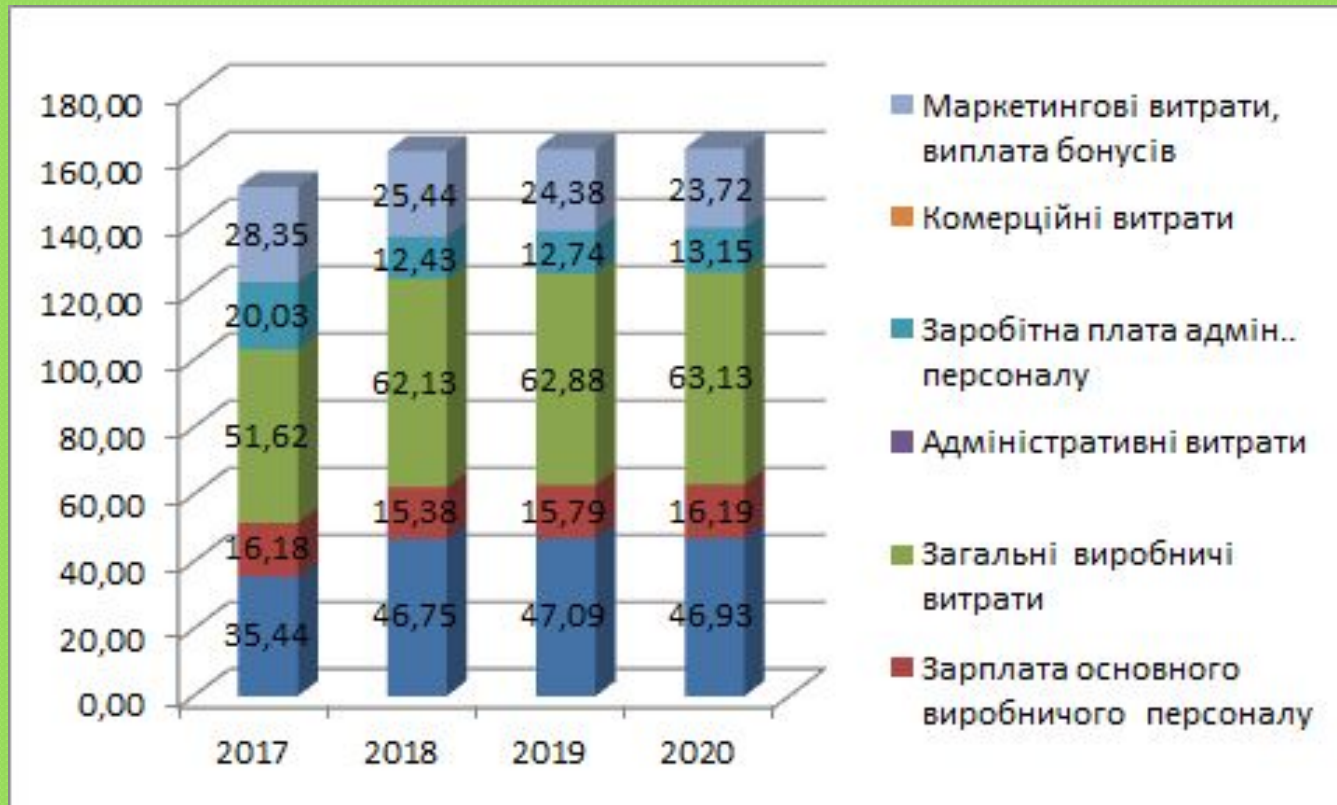
Доходи від продажу, тис грн

- За 2017-2020 роки підприємство отримує доходів 137496 тис. грн.



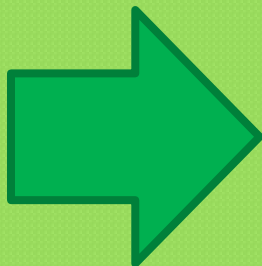
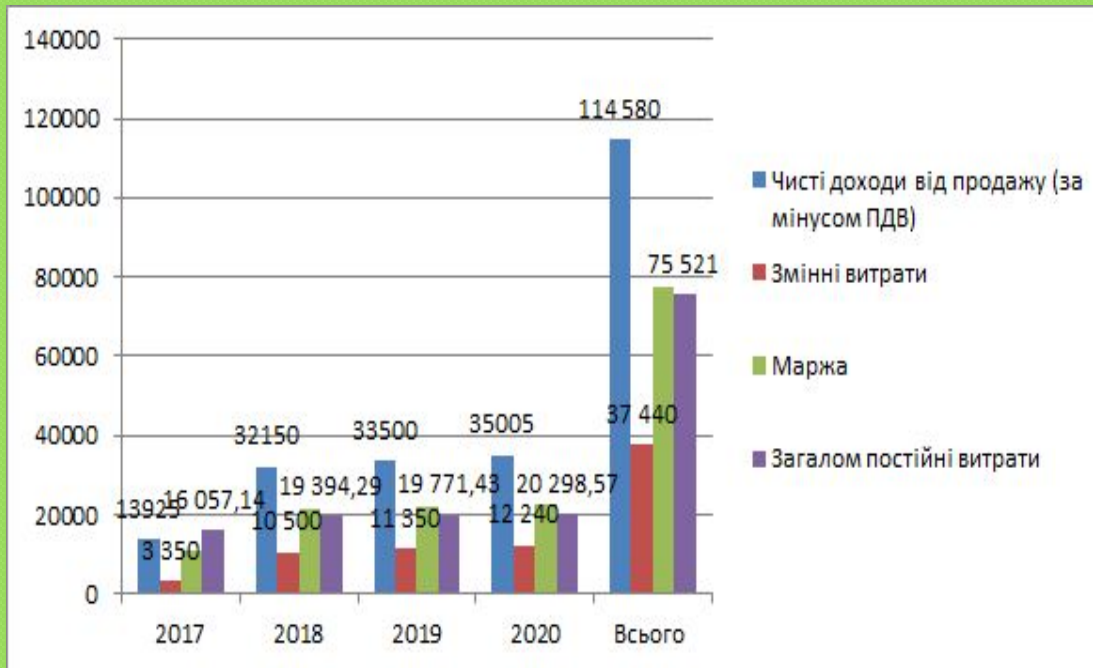


Витрати



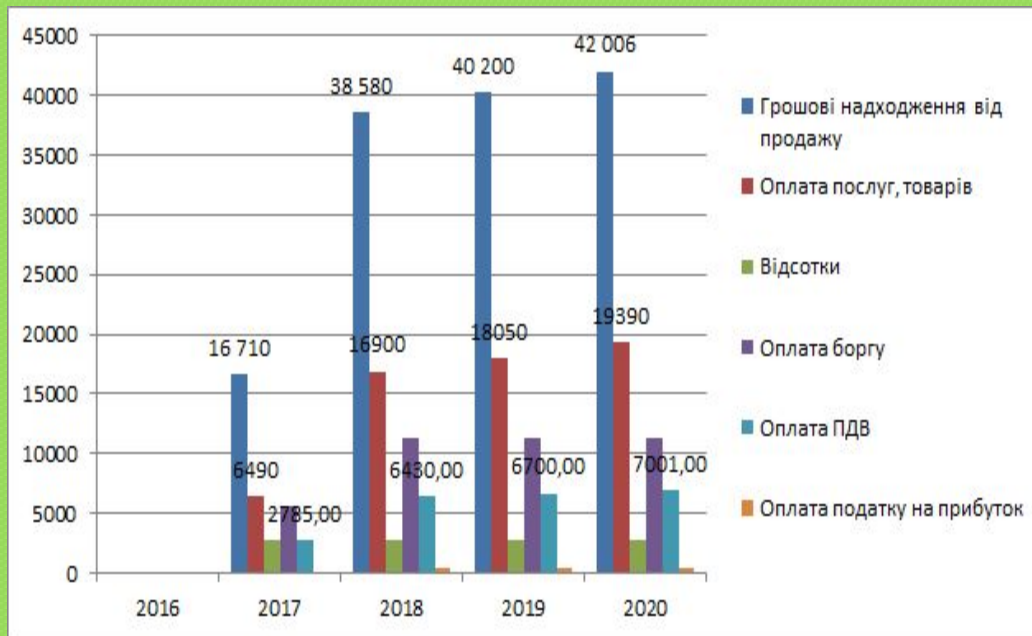
Доходи

Прибуток (тис. грн..)	2017	2018	2019	2020	Всього
Курс долара	26	27	28	28	
Доходи від продажу	16 710	38 580	40 200	42 006	137 496
Чисті доходи від продажу (за мінусом ПДВ)	13925	32150	33500	35005	114 580
Змінні витрати	3 350	10 500	11 350	12 240	37 440
Маржа	10 575	21 650	22 150	22 765	77 140
Постійні витрати адміністративні та збутові	3 140	6 400	6 700	7 150	23 390
Амортизація	11220	11220	11220	11220	44 880
Будинок - 20 років	2860	2860	2860	2860	11 440
Обладнання - 5 років	8360	8360	8360	8360	33 440
Відсотки	2005,71	2082,86	2160,00	2160,00	8 409
Загалом постійні витрати	16 365,71	19 702,86	20 080,00	20 530,00	76 679
Прибуток до оподаткування	-5790,71	1947,14	2070,00	2235,00	461
Податок на прибуток	0,00	350,49	372,60	402,30	1 125
Чистий прибуток - 18%	-5790,71	1596,66	1697,40	1832,70	-664



Перший прибуток за проектом буде отриманий у 2018 році, який постійно зростатиме до 2020 року

Співвідношення доходів і витрат за проектом



Перевищення доходів над витратами у 2018 – 2020 роках вказує на прибутковість проекту та можливість його реалізації

2.3. Оптимальна структура капіталу

- Відповідно до умов проекту початкові інвестиції мають складати 5 млн. дол. США, при цьому власні джерела складають 28% від суми початкових інвестицій, тобто 1,4 млн. дол. США, решта коштів планово буде залучено за рахунок кредиту на пільгових умовах сплати тіла кредиту та відсотків за ним. Сума кредиту складе 3,6 млн. дол. США, тобто 72% від суми початкових інвестицій. Слід зазначити, що 15% річна відсоткова ставка за кредитом є порівняно невисокою з середньоринковим значенням в Україні

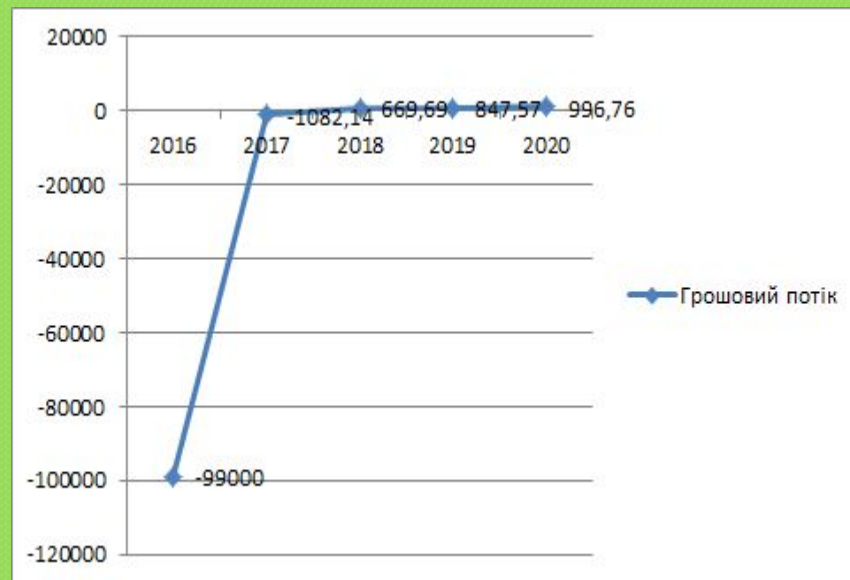
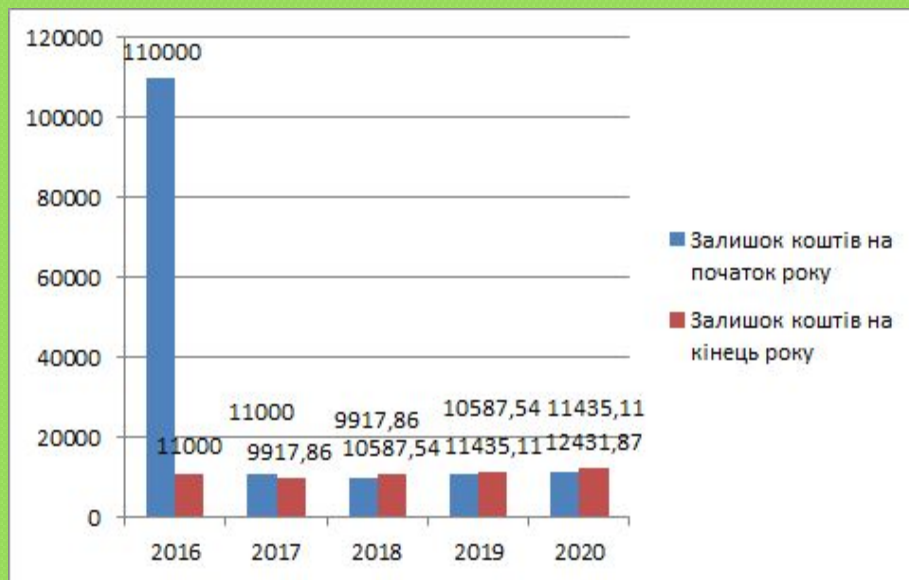
Джерело фінансування, USD	Сума	Період	Доля
Власні джерела	1 400 000	-	28%
Позикові джерела	3 600 000	7 років	72%
Загалом	5 000 000		100%



2.4. Оцінка ризиків (ризик-менеджмент)

Зовнішні		Внутрішні	
Ризик	Зміст і наслідки	Ризик	Зміст і наслідки
Зниження цін	Зниження прибутковості і збільшення терміну окупності проекту	Маловідомість через відсутність іміджу	Недовіра з боку покупців
Поява нових конкурентів	Ринок логістичних послуг швидкозростаючий і на ньому з'являється нові конкуренти, що посилює конкуренцію в даній галузі	Труднощі в підборі персоналу	Відсутність на ринку праці кваліфікованого персоналу в даній сфері
		Недостатні обсяги продажів	Не відповідність планових обсягів збуту фактичним
		Управлінські ризики	Невідповідність фінансових ресурсів задачам підрозділів, нерациональне використання робочого часу співробітниками підрозділів, незаплановані фінансові та матеріальні витрати (в т.ч. конфлікти між співробітниками і ін.)
		зміна співробітників	ключові співробітники можуть покинути проект, несучи при цьому із собою критичну інформацію, що значно відкладає й зносить проект із рейок
		поява нових вимог	по ходу просування проекту з'являються всі нові вимоги, які можуть порушити всі строки й оцінки.
		низька продуктивність	наявність поперед тривалих строків приводить до того, що на ранніх стадіях найчастіше відсутнє почуття терміновості в роботі, а це в результаті дає на початку проекту втрату часу, що уже не можна повернути.

Грошові потоки за проектом



У 2017 році спостерігаємо від'ємний грошовий потік, у 2018 – 2020 роках – він постійно збільшується, що вказує на перспективність майбутнього проекту

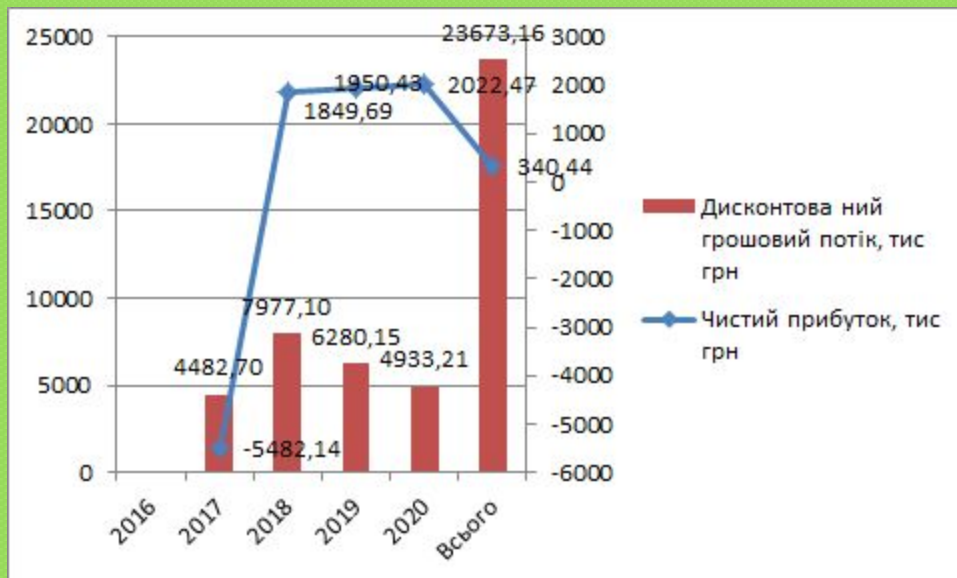


2.6. *WACC*

**WACC = Дохідність ВК * Частка ВК +
Дохідність ЗК * Частка ЗК * (1- Податок на
прибуток) =**

$$28\% * 19,5\% + 72\% * 15\% * (1 - 18\%) = 14,3\%$$

Дисконтований потік та прибуток за проектом



Проект логістичного центру є вигідним та прийнятним для реалізації

III Блок – рішення по проекту

- За даними аналітиків сьогодні сучасні професійні склади, відповідні ряду жорстких технічних характеристик, складають всього 10% ринку складських приміщень для Києва, а в регіонах ще менше. Другий сегмент ринку – напівпрофесійні складські приміщення, створені за результатами реконструкції цехів і ангарів радянських промислових підприємств, становлять 20%. Решта - склади низької якості.
- Виходячи з розрахунків, будівництво доцільно, оскільки логістичний склад не приносить прибуток з роками додатній, тому будівництво ЛЦ доцільно.
- Проект логістичного центру є вигідним та прийнятним для реалізації