

**Пояснительная записка к Бизнес-Плану «Развития основной
производственной деятельности Компании и строительства
промышленного парка на базе промышленной зоны»**

1.1. Инициатор проекта

1.2. Организационно-правовая форма

1.3. Руководители предприятия

1.4. Объем привлечения средств - 508 762 351 рублей

Целью данного инвестиционного проекта является достижение устойчивого объема производства и реализации мраморной и гранитной продукции на уровне 95000 м² в год и, по мере освоения капиталовложений, увеличение объема реализации продукции до 150000 м² в год. Выход на указанный объем реализации планируется в 2012 - 2015 г.г. за счет создания крупного компенсационного склада и увеличения поставок готовой продукции из Европы и Китайской Народной Республики, реконструкции производственных мощностей и расширения рынков сбыта.

Особенностями и преимуществами настоящего инвестиционного проекта в соответствии с поставленными целями, являются

- Увеличение объема применения в строительстве натурального камня широкого ассортимента и различного ценового уровня, используя собственные производственные мощности;
- Возможность поставки Продукции, в короткие сроки и в необходимых объемах, со склада в Москве;
- Реконструкция действующего производства и расширение его возможностей с увеличением коэффициента использования производственной площади до 80%;
- Реализация стратегии диверсификации компании для создания стабильного денежного потока и увеличения оборотных средств;

Общая потребность в инвестициях, в соответствии с настоящим бизнес-планом, определена в 508 762 351 руб. График финансирования проекта, выплаты процентов и возврата кредита приведен в финансовой части бизнес-плана. Проведенный финансово-экономический анализ проекта показал, что проект по развитию Компании Гранул является экономически эффективным,

обеспечивает возвратность произведенных инвестиций, либо при условии привлечения инвестиционного кредита сроком на 7-8 лет под 8-10% годовых, с ежемесячной выплатой процентов по кредиту и выплатой основной суммы долга через 12 месяцев равными долями в течении 6-7 лет, либо в привлечении стратегического инвестора для финансирования инвестиционной части бизнес плана с целью увеличения капитализации Компании для дальнейшей консолидации активов Компании и выхода на IPO через 4-6 лет.

В целях юридической защиты прав кредитора, обеспечения гарантий реализации проекта и в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредиту, Компания передает в залог кредитору активы на весь срок действия кредитного или инвестиционного договора либо обеспечивает вхождение инвестора в уставный капитал Компании в определенных требованиями инвестора объемах.

1.5. Целевое назначение привлеченных средств:

- приобретение новых производственных активов и расширение промышленной базы;
- создание крупного склада товарных запасов готовой стандартной продукции и слабов широкой номенклатуры и разного ценового уровня;
- проведение необходимой модернизации и приобретение нового оборудования;
- поддержание на необходимом уровне кассового резерва и оборотных средств, с целью расширения рынка сбыта, осуществления текущих расходов;
- реконструкция части зданий и сооружений для сдачи в аренду свободных площадей под производства для малого и среднего бизнеса или склады.

1.6. Предполагаемая отдача от использования привлеченных средств:

1. Увеличение доли Компании на рынке облицовочных строительных материалов из природного камня до 15% за счет:

- расширения ассортимента и постоянного наличия на складе материала разного ценового уровня;
- увеличения объема производства сложных архитектурно-строительных изделий.

2. Диверсификация основной деятельности позволит существенно снизить основные затраты на обслуживание функционирования зданий и сооружений и создаст постоянный денежный поток для стабильного пополнения оборотных средств.

1.7. Целесообразность привлечения ресурсов:

Имеющиеся активы предприятия и привлеченные ресурсы позволят Компании реализовать качественный скачок в развитии основной деятельности, стабилизировать денежный поток, существенно увеличить капитализацию Компании занять устойчивое положение на рынке и обеспечат стабильный рост прибыли и снижение издержек.

1.8. Период окупаемости проекта составляет – 35 месяцев.

1.9. Перечень собственных ресурсов

При реализации проекта развития основной производственной деятельности компании и строительства промышленного парка на базе предприятий Группы компаний» компания выделяет собственные ресурсы :

1. Здания и сооружения общей площадью 13.000 кв.м. рыночной стоимостью **443332858 рублей.**
2. Железнодорожные пути и козловой кран гп. 45т. рыночной стоимостью **24347180 рублей.**
3. Земельный участок 56000 м.кв. рыночной стоимостью **13346358 рублей.**
4. Трансформаторную подстанцию и энергетическую инфраструктуру рыночной стоимостью **25200000 рублей.**
5. Кабельные сети стоимостью **6200000 рублей.**
6. Канализация и водопроводная инфраструктура стоимостью **7340000 рублей.**
7. Организационные затраты по реализации проекта стоимостью **29976639 рублей.**

1.10. Последовательность привлечения ресурсов

№ п/п	Статьи затрат	Месяцы начала и окончания этапа	Категория средств	
			Заемные Руб.	Собственные Руб.
1	Здания и сооружения	01.08.2010		443332858
2	Железнодорожные пути и козловой кран	01.08. 2010		24347180
3	Земельный участок 56000 м.кв.	01.08. 2010		13346358
4	Трансформаторная подстанция и энергетическая инфраструктура	01.08. 2010		25200000
5	Кабельные сети	01.10. 2010 01.03.2011		6200000
6	Канализация и водопроводные сети	01.10. 2010 01.03.2011		7340000
7	Организационные издержки	01.10. 2010 01.10.2013		29976639
8	Приобретение дополнительных Активов	01.08.2010	128000000	
9	Закупка материала	01.08.2009 29.10.2009	98000000	
10	Строительство площадки №5	01.08.2009 08.12.2009	61850000	
11	Строительство площадки №6	01.12.2009 09.04.2010	62700151	
12	Покупка и установка мостовых кранов площадок №5-6	09.12.2009 24.05.2010	2561821	
13	Покупка и поставка мобильного крана типа GROVE RT600E	01.11.2009 29.04.2010	25184083	
14	Покупка и поставка погрузчика типа KALMAR DCD100-6 или Китайского аналога	01.11.2009 29.04.2010	5314429	
15	Покупка и поставка 6х канатных пил «Pellegrini»	01.10.2009 29.12.2009	50751866	
16	Покупка и поставка 6х раскроечных станков типа «GMM Techna 36A» или	01.10.2009 29.02.2010	46400000	

17	Пополнение оборотных средств предприятия	01.08.2009	10000000	
18	Строительство собственной газовой котельной		18000000	
18			508762351	549743035

Произведенные в бизнес-плане расчеты показателей, характеризующих экономическую, коммерческую и бюджетную эффективность инвестиционного проекта развития компании показали, что проект является высокоэффективным и привлекательным для финансирования. Значение показателей экономической эффективности приведены в таблице №2.

Таблица №2

Показатель	Обозначение	Значение
Срок окупаемости (месяцы)	PP	35 мес.
Прибыль до налогообложения и амортизации	EBITDA	470 892 177
Внутренняя норма доходности (%)	IRR	28%
Чистый приведенный доход (NPV)	NPV	109 421 930

Для реализации Бизнес плана инициаторами рассматриваются два возможных варианта привлечения финансовых ресурсов.

1. Вариант предусматривает привлечение **508762351** рублей в качестве кредитных ресурсов в виде инвестиционного кредита на срок от 7 до 10 лет с вложением в проект собственных активов и ресурсов на сумму 549743035 рублей. Порядок привлечения изложен в таблице №1.

2. Вариант предусматривает привлечение стратегического инвестора с продажей доли не менее чем 25% на сумму от 257 410 062 рублей с последующим выкупом основными учредителями проданной доли (через 4-6 лет) по будущей рыночной стоимости.