

**«Строительство кирпичного завода»
(Орловская область)
ООО «Малоархангельский кирпичный завод»**

**Проект рассматривается в рамках Конкурса
«Ежегодная общественная премия «Регионы – устойчивое развитие»**

***Москва,
Июнь 2013 г.***

Общая информация об Инициаторе проекта

Инициатор проекта

- ✓ **Название компании:** ООО «Малоархангельский кирпичный завод»
- ✓ **Юридический адрес:** Орловская область, Малоархангельский район, г. Малоархангельск, ул.Карла Либкнехта, д.106
- ✓ **Год основания:** 2010 г

Собственники

- ✓ **Основные акционеры/участники Инициатора:**
Вагабов Ахмед Магомедович (100%)
- ✓ **Наименование группы:** в группе не состоит
- ✓ **Конечные бенефициары группы:** в настоящее время нет информации

Направление деятельности

- ✓ **Основное направление деятельности группы:** в группе не состоит
- ✓ **Основное направление деятельности Инициатора:** производство кирпича, черепицы и прочих строительных изделий
- ✓ **Роль Инициатора в группе:** в группе не состоит

Сотрудничество Инициатора / группы с ОАО «Сбербанк России» и другими банками

Инициатор

Группа

Расчетно-кассовое обслуживание

- ✓ Основные обслуживающие банки: ОАО "Сбербанк России"
- ✓ Доля оборотов в ОАО «Сбербанк России»: 100%

- ✓ В настоящее время нет данных

Кредитная история

- ✓ Основные кредитующие банки: нет
- ✓ Период кредитования Инициатора в ОАО «Сбербанк России»: нет
- ✓ Сумма текущей задолженности Инициатора: нет
- ✓ Свободный остаток лимита кредитных линий: нет
- ✓ Доля ОАО «Сбербанк России» в кредитном портфеле Инициатора: 0%

- ✓ В настоящее время нет данных

Другие банковские продукты

- ✓ В настоящее время нет данных

- ✓ В настоящее время нет данных

Финансовое состояние Инициатора / группы

в тыс. руб.

Показатели	Инициатор			Группа
	31.12.2011	31.12.2012	Темп роста	✓ В настоящее время нет данных
Выручка	0	0	-	-
Чистая прибыль	0	0	-	-
Валюта баланса	Применяется УСН			-
Внеоборотные активы				-
Чистые активы				-
Чистый долг				-
Внешний долг на 01.06.2013г.	Общий объем обязательств	в т.ч. в ОАО «Сбербанк России»	в т.ч. кредиты	-
	0	0	0	-

Общая информация о проекте

Идея проекта

Строительство кирпичного завода с годовой производственной мощностью до 30 000 тыс.шт.

Длительность инвестиционной фазы: 6 мес.

Продукция и ее применение

Кирпич пустотелый - изготавливается из обожженной глины и имеет вертикальные сквозные или несквозные отверстия. При производстве кирпича используются особые виды легкоплавкой глины с добавками, выгорающими при обжиге, и кирпич получается более пористый и легкий. Обладая высокими прочностными и эксплуатационными характеристиками, строительный пустотелый кирпич применяется при возведении зданий и сооружений как в жилищном, так и в промышленном строительстве.

Общая информация о проекте

Схема реализации проекта

Для реализации проекта планируется создание Инициатором совместно с Инвестором компании-Заемщика (Спецкомпании), которая будет являться собственником создаваемых в рамках проекта объектов.

После ввода в эксплуатацию Спецкомпания будет сдавать объекты в аренду Инициатору и получать арендную плату. Источником арендной платы будет являться выручка от эксплуатации построенных в рамках проекта объектов, эффективность использования которых отражается в финансовом плане проекта.

Предварительная сумма арендной платы – 5 698 тыс. руб./год

Социальные задачи, которые решает проект

Количество создаваемых новых рабочих мест – 18.

Суммы налоговых платежей, отчисляемых от реализации проекта по годам:

Год	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 и далее ежегодно
Сумма налогов, отчисляемых в бюджет, млн. руб.	0,19	8,2	12,37	22,01	24,56	24,78	25,06	25

Информация о рынке сырья и рынке сбыта по проекту

Информация о рынке сырья

В настоящее время имеются письменные предварительные договорённости о поставке сырья с ЗАО «ВЕЛОР»

Информация о рынке сбыта

Каналы продаж: опт

Рынок сбыта: Орловская область

Потенциальные потребители:

строительные компании (строительство зданий промышленного и гражданского назначений)

Доля на рынке до получения кредита: 0%

Доля на рынке выхода на целевой объем продаж: 2-3% (Орловская область)

Период выхода на целевой объем продаж (после ввода объектов в эксплуатацию): 9 мес.

Конкуренты: ОАО «Орловский завод силикатного кирпича», ОАО «Воротынский кирпичный завод»

Конкурентные преимущества продукта:

- низкая стоимость сырья,
- высокая прочность производимой продукции
- облегченный вес, легкая кладка, меньшее давление на фундамент
- высокая теплоизоляция

В настоящее время имеются письменные предварительные договорённости

о сбыте со следующими компаниями: ООО СК «Вегас», ООО «Митра», ООО «Регионстрой»

(По информации от Инициатора)

Информация о финансируемом инвестиционном проекте

Краткое описание

- ✓ **Инициатор:** ООО «Малоархангельский кирпичный завод»
- Цель проекта:** Строительство кирпичного завода
- Основные виды продукции:** строительный пустотелый кирпич
- ✓ **Рынок сбыта:** Орловская область
- ✓ **Структура финансирования по вложениям в форме денежных средств (сумма реализации проекта с учетом процентов по кредиту на инвестиционной фазе проекта):**
 - вложения Инициатора – 16 413 тыс. руб. (10%)
 - вложения Инвестора – 49 240 тыс. руб. (30%)
 - кредит Банка – 98 480 тыс. руб. (60%)
 - ИТОГО – 164 134 тыс. руб. (100%)**

Показатели эффективности

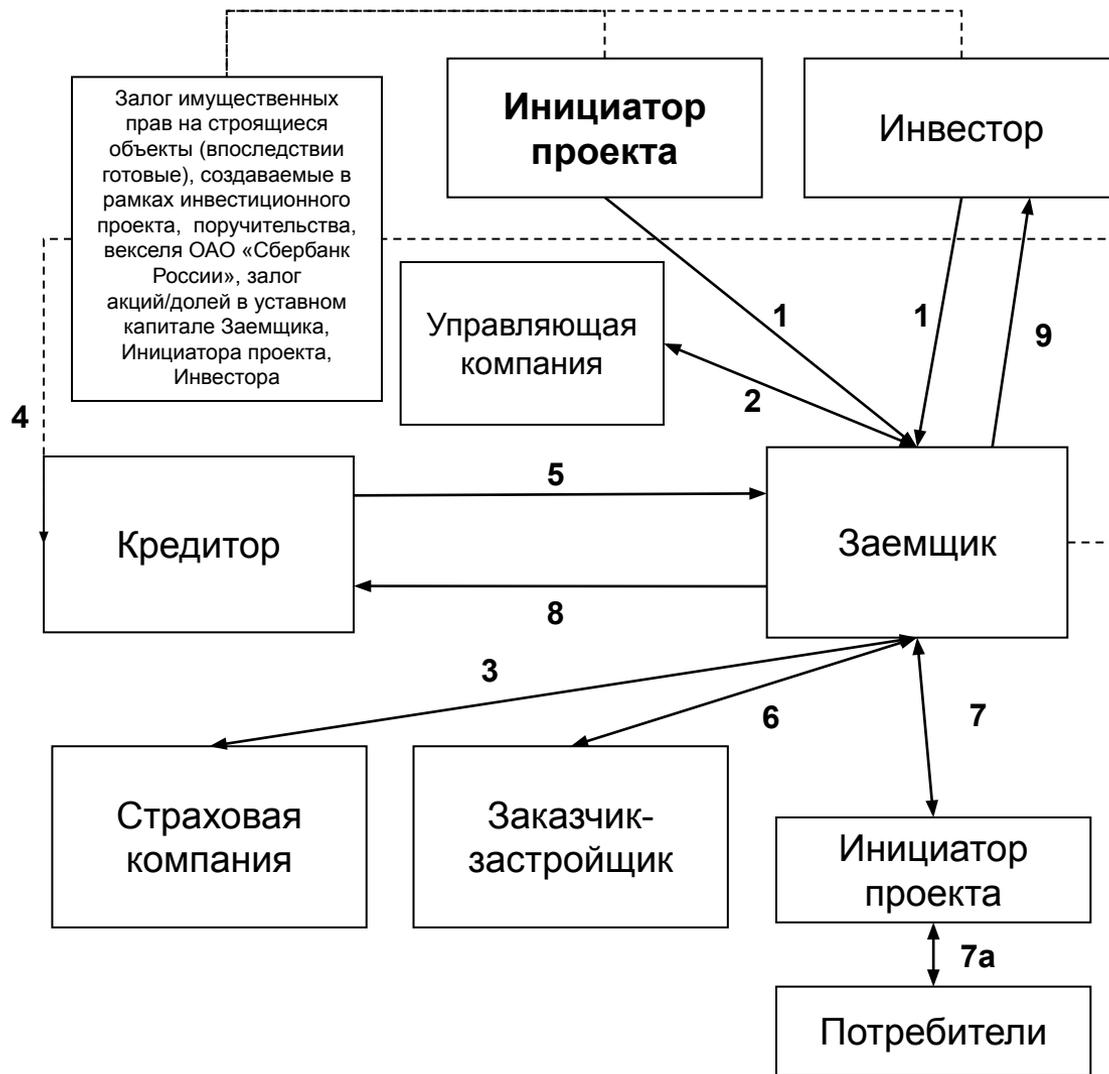
- ✓ **NPV проекта*:** 52 374,49 тыс. руб.
при ставке дисконтирования: 14%
- ✓ **IRR проекта*:** 24,5%
- ✓ **Срок возврата кредита:** 6,9 лет
- ✓ **Коэффициент покрытия долга по кредиту:**
не менее 1,61 в период погашения основного долга (при поквартальном расчёте)

* показатели рассчитаны на основе свободных денежных потоков для компании (NCF) без учёта остаточной стоимости проекта за период 2014-2022 гг.

Исходные параметры финансового плана

- ✓ **Цена продукции:**
 - Строительный кирпич пустотелый – 7 руб./шт.
- Справочно рыночная цена аналогов:**
 - Строительный кирпич пустотелый – 8,22 руб./шт.
- ✓ *Рассчитано в условиях отсутствия изменения цен в расходах и доходах*
- ✓ **Средняя себестоимость продукции:**
 - Строительный кирпич пустотелый – 4,24 руб./шт.
- ✓ **Производственная мощность:**
 - 30 000 000 шт./год
- ✓ **Плановый объём продаж,
% от производственной мощности предприятия:**
 - ✓ 1-й год – 50%
 - ✓ 2-й и последующие годы – 72%

Схема сделки / описание кредитуемой сделки



- ✓ **Целевое использование кредитных средств:** финансирование инвестиционного проекта
- ✓ **Источник возврата кредита:** чистая прибыль и амортизационные начисления Заемщика
- ✓ **Мероприятия по проекту:**
 - 1 – учреждение компании-Заемщика Инициатором проекта и Инвестором и внесение своих долей участия
 - 2 – заключение договора об оказании услуг, по которому УК обеспечивает:
 - составление и ведение дорожной инвестиционной карты по проекту;
 - проработка рынка сбыта, наполнение контрактной базы;
 - при выходе на точку безубыточности проекта – создание ЗПИФ и обеспечение привлечения сторонних инвесторов либо размещения облигаций проекта на рынок.
 - 3 – заключение договора комплексного страхования
 - 4 – предоставление обеспечения Кредитору
 - 5 – получение кредита
 - 6 – финансирование объектов в рамках проекта
 - 7 – сдача объектов в аренду Инициатору и получение арендной платы (Источником арендной платы будет являться выручка от эксплуатации построенных в рамках проекта объектов, эффективность использования которых отражается в финансовом плане проекта)
 - 7a – эксплуатация объектов Инициатором
 - 8 – погашение кредита
 - 9 – выплаты для Инвестора (происходят только после полного погашения кредита)

Общая информация об Инвесторе проекта

Инвестор

- ✓ определяется на основе отбора по Конкурсу «Ежегодная общественная премия «Регионы – устойчивое развитие»
- ✓ является учредителем проектной компании – Заемщика (владеет долей 75% минус 1 доля/акция)
- ✓ является залогодателем собственной доли в уставном капитале проектной компании - Заемщика по его кредиту в банке

Участие Инвестора в проекте

- ✓ **Основное направление деятельности по проекту:** участие в проекте в качестве финансового Инвестора, обеспечивающего вложения до 30% от стоимости проекта и до 50% от стоимости проектно-сметной документации
- ✓ **Источник вложений средств в проект:** собственные средства

Условие участия Инвестора в проекте

- ✓ **Период вложения средств в проект:** параллельно с Инициатором и до вступления в проект Кредитора
- ✓ **Подтверждение вложений средств в проект:** путем приобретения векселей ОАО «Сбербанк России» либо открытие гарантированного депозита в ОАО «Сбербанк России»
- ✓ **Выход Инвестора из проекта:** после выхода Кредитора/погашения ссудной задолженности по кредиту проектной компанией

Общая информация о Заемщике

Собственники

- ✓ Инициатор проекта и Инвестор планируют создать новую компанию специально для реализации инвестиционного проекта и зарегистрировать ее на территории региона реализации проекта, которая будет выступать в качестве Заемщика

Направление деятельности

- ✓ **Основное направление деятельности Заемщика:** сдача создаваемых в рамках проекта объектов в аренду Инициатору
- ✓ **Роль Заемщика в группе:** дочерняя компания Инициатора проекта и Инвестора, созданная специально для реализации проекта

Дополнительная информация

- ✓ **Финансовое состояние Заемщика:**
нет данных, так как компания-Заемщик еще не создана
- ✓ **Расчетно-кассовое обслуживание:**
планируется проведение 100% операций по расчетным счетам в ОАО «Сбербанк России»
- ✓ **Другие банковские продукты:**
планируется приобретение векселей ОАО «Сбербанк России» на сумму 54 682 тыс. руб. (По мере необходимости осуществления инвестиционных затрат векселя предъявляются к погашению, но сумма оставшихся векселей не должна быть ниже суммы оставшихся к уплате процентов по кредиту банка на инвестиционной фазе).

Структура инвестиционных затрат для реализации проекта (без разработки ПСД)

Наименование статьи	Объем, %	Сумма затрат, тыс. руб.	Период осуществления
Общая сумма Проекта (денежные вложения, без разработки ПСД), в т.ч.:	100%	153 162	-
Строительно-монтажные работы	38%	57 616	06.2014-11.2014
Оборудование	42%	64 171	06.2014-11.2014
Авто- и спецтранспорт	10%	15 700	09.2014-11.2014
Комплексное страхование	1%	1 375	06.2014-11.2014
Оборотные средства, в т.ч.:	9%	14 300	06.2014-03.2015
<i>Проценты по кредиту Банка на инвестиционной фазе проекта</i>	5%	7 893	08.2014-04.2015
<i>Первичные оборотные средства Специальной компании и резерв на непредвиденные затраты</i>	4%	6 407	06.2014-04.2015

Информация о земельном участке

Проектом предусмотрена эксплуатация одного земельного участка:

Характеристики	Участок №1
Назначение по проекту	Строительная площадка
Кадастровый номер	57:17:0040101:66
Общая площадь, кв.м	50 003
Местоположение	Орловская область, Малоархангельский район, с/п Октябрьское, в районе деревни Репьевка, участок примыкает с западной стороны к автодороге г. Малоархангельск – карьер, с севера – землям поселения, с южной и восточной – к землям сельскохозяйственного назначения
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешённое использование	Для строительства завода по производству строительного керамического кирпича
Арендодатель	Отдел по управлению муниципальным имуществом и землеустройству администрации Малоархангельского района Орловской области
Арендатор	ООО «Малоархангельский кирпичный завод»

Структура финансирования проекта (с учетом разработки ПСД)

Предварительная структура финансирования

в тыс. руб. №	Вложения в форме денежных средств							Вложения в форме имущества		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Наименование	Разработка ПСД (П, РД)	Реализация проекта	ИТОГО по столбцам 1+2		Проценты по кредиту на инвестфазе	ИТОГО по столбцам 3+5		Вложения в форме имущества	ИТОГО по столбцам 6+8	
			сумма	доля		сумма	доля		сумма	доля
Общая сумма затрат	10 971	145 269	156 241	100,0%	7 893	164 134	100,0%	0	164 134	100,0%
Вложения Инициатора	5 815	10 598	16 413	10,5%	0	16 413	10,0%	0	16 413	10,0%
Вложения Инвестора	5 157	36 190	41 347	26,5%	7 893	49 240	30,0%	0	49 240	30,0%
Кредит Банка	0	98 480	98 480	63,0%	0	98 480	60,0%	0	98 480	60,0%

Предварительные условия финансирования

Источник	Стоимость средств	Срок вложений, лет	Период нахождения в проекте	График возврата привлекаемого капитала	
				Проценты по кредиту	Основной долг
Кредит Банка	14,0%	6,9	(с 3 по 85 месяц реализации проекта)	ежемесячно (с 3 по 85 месяц реализации проекта)	ежемесячно (с 14 по 85 месяц реализации проекта)
				Основной долг	ежемесячно (с 14 по 85 месяц реализации проекта)
Вложения Инвестора	9,0%	8,6	(с 1 по 103 месяц реализации проекта)	ежемесячно (с 86 по 103 месяц реализации проекта)	

Условия кредитования

Предварительные условия кредитования

Цель	софинансирование 63% от суммы инвестиционного проекта
Сумма проекта, состоящая из денежных средств, направляемых на реализацию проекта (включая первичные оборотные средства без учета процентов по кредиту на инвестиционной фазе проекта) и на разработку ПСД (стадии «П» и «РД»)	156 241 тыс. руб.
Сумма кредита	98 480 тыс. руб.
Срок возврата кредита	6,9 лет
Ставка, периодичность уплаты	до 14% годовых, выплата процентов ежемесячно
Обеспечение	залог имущественных прав на объекты (впоследствии готовые объекты), создаваемые в рамках инвестиционного проекта, поручительства, векселя ОАО «Сбербанк России», залог долей/акций в уставном капитале Заемщика, Инициатора проекта, Инвестора

Обеспечение для Кредитора

Вид обеспечения (предмет залога/поручительство/гарантия)	Залогодатель/ Поручитель/ Гарант	Залоговая стоимость/ сумма поручительства/ гарантии (тыс. руб.)	Удельный вес в объеме обязательств по кредиту
Поручительство	Инициатор проекта	98 480	100%
Поручительство	Инвестор	98 480	100%
Залог векселей ОАО «Сбербанк России»	Заемщик (на сумму процентов по кредиту на инвестиционной фазе)	7 893	8%
Дополнительный залог векселей ОАО «Сбербанк России» на период инвестиционной фазы проекта	Инвестор	24 620	25%
Залог 25% долей/акций в уставном капитале Заемщика	Инициатор проекта		
Залог 75% долей/акций в уставном капитале Заемщика	Инвестор		
Залог 100% долей/акций в уставном капитале	Инициатор проекта		
Залог 100% долей/акций в уставном капитале	Инвестор		
Залог права собственности/аренды на земельный участок	Заемщик		
Залог имущественных прав на строящиеся объекты/ впоследствии - готовые объекты	Заемщик		
Залог имущественных прав на приобретаемое по проекту оборудование и спецтехнику/ впоследствии – оборудование и спецтехника, поставленные на баланс	Заемщик		
Имущество, не связанное с проектом (в случае необходимости)	Инициатор		
Итого	X		X

Условия инвестирования средств Инвестора (реализация проекта и разработка ПСД)

Предварительные условия инвестирования средств Инвестора, направляемых на реализацию инвестиционного проекта и разработку ПСД

Цель	софинансирование 30% от суммы инвестиционного проекта
Сумма проекта, состоящая из денежных средств, направляемых на реализацию проекта (включая первичные оборотные средства с процентами по кредиту на инвестиционной фазе проекта) и на разработку ПСД (стадии «П» и «РД»)	164 134 тыс. руб.
Сумма вложений	49 240 тыс. руб.
Срок возврата вложений	8,6 лет
Ставка требуемой доходности, периодичность уплаты	9% годовых; до полного погашения кредита банка – проценты начисляются, не выплачиваются и капитализируются; после полного погашения кредита банка – выплачиваются ежемесячно
Участие Инвестора в проекте	1) владение 47% в долевой собственности на ПСД 2) владение 75% минус 1 доля/акция в новой компании, специально созданной для реализации инвестиционного проекта, которая будет выступать в качестве Заемщика
Прочие особенности	1) Инвестор и Инициатор вкладывают разработанную ПСД в уставный капитал Заемщика и получают доли/акции компании в соответствии со своими долями в собственности на ПСД 2) выход Инвестора осуществляется через выкуп Заемщиком собственных долей/акций у Инвестора по цене, учитывающей требуемую доходность по всем вложениям Инвестора, связанным с проектом.

График реализации проекта

Этап реализации проекта	годы				2013				2014				2015				2016				2017				2018				2019				2020				2021				2022			
	кварталы	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4			
Разработка ПСД					■	■	■	■																																				
Инвестиционная фаза									■	■	■	■																																
Эксплуатационная фаза (производство и продажи)													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Выплата процентов ОАО «Сбербанк России»													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■												
Выплата основного долга ОАО «Сбербанк России»																	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■												
Выплаты для Инвестора																																									■	■	■	■

Анализ денежных потоков проекта

в тыс. руб.

СПЕЦИАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (cash flow)

Наименование строки:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	ИТОГО
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
Приток	0	103 334	140 400	140 400	140 400	140 400	140 400	140 400	140 400	1 086 134
Выручка (Строительный кирпич пустотелый)	0	103 334	140 400	140 400	140 400	140 400	140 400	140 400	140 400	1 086 134
Отток	2 771	66 596	87 913	97 553	100 108	100 326	100 599	100 850	100 846	757 562
Условно-постоянные издержки	2 576	10 491	9 609	9 609	9 609	9 609	9 609	9 609	9 609	80 330
Условно-переменные издержки	0	47 904	65 929	65 929	65 929	65 929	65 929	65 929	65 929	509 409
Налоги	195	8 201	12 375	22 015	24 569	24 788	25 061	25 312	25 307	167 824
Денежный поток от текущей деятельности	-2 771	36 738	52 487	42 847	40 292	40 074	39 801	39 550	39 554	328 572
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
Приток	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Отток	138 862	0	0	0	0	0	0	0	0	138 862
СМР (включая материалы)	57 616	0	0	0	0	0	0	0	0	57 616
Покупка оборудования	64 171	0	0	0	0	0	0	0	0	64 171
Покупка авто- и спецтранспорта	15 700	0	0	0	0	0	0	0	0	15 700
Комплексное страхование	1 375	0	0	0	0	0	0	0	0	1 375
Расшифровка приобретаемых векселей на уплату % на инвестиционной стадии	7 893	0	0	0	0	0	0	0	0	7 893
Денежный поток от инвестиционной деятельности	-138 862	0	0	0	0	0	0	0	0	-138 862
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
Приток	153 162	0	0	0	0	0	0	0	0	153 162
Вложения Инициатора	10 598	0	0	0	0	0	0	0	0	10 598
Вложения Инвестора	44 084	0	0	0	0	0	0	0	0	44 084
Получение кредита Банка	98 480	0	0	0	0	0	0	0	0	98 480
Отток	3 297	25 523	27 424	25 094	19 028	21 137	18 871	42 847	64 162	247 384
Выплаты для Банка (основной долг)	0	12 310	16 413	16 413	12 310	16 413	16 413	8 207	0	98 480
Выплаты для Банка (проценты по кредиту)	3 297	13 213	11 011	8 681	6 718	4 723	2 457	495	0	50 595
Выплаты для Инвестора	0	0	0	0	0	0	0	34 146	64 162	98 308
Денежный поток от финансовой деятельности	149 865	-25 523	-27 424	-25 094	-19 028	-21 137	-18 871	-42 847	-64 162	-94 221
Общий денежный поток за период	8 232	11 215	25 063	17 753	21 264	18 937	20 930	-3 297	-24 608	95 488
Общий денежный поток нарастающим итогом	8 232	19 447	44 510	62 263	83 527	102 464	123 394	120 096	95 488	95 488

Основной вывод: проектная компания генерирует денежный поток (в виде выручки от текущей деятельности) достаточный для исполнения своих обязательств перед ОАО «Сбербанк России» и Инвестором

**Презентация разработана:
ООО «Логистика»
Тел.: (495) 661-41-50**