

**ГКУ ВО «АГЕНТСТВО ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ИНВЕСТИЦИЙ
И РЕГИОНАЛЬНОМУ РАЗВИТИЮ»**



**ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
«СТРОИТЕЛЬСТВО КОНЦЕПТУАЛЬНОГО РЕСТОРАНА»**



**ВОРОНЕЖ
Сентябрь, 2024**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Резюме.....	3
2. Анализ рынка.....	4
2.2. Анализ рынка в Воронежской области.....	10
2.3. Потенциальные потребители ресторанных услуг.....	13
2.4. Конкурентная среда.....	15
3. Финансовый план.....	18
3.1. Основные предположения.....	18
3.2. Общий объем финансирования проекта.....	18
3.3. Показатели экономической эффективности проекта.....	19
3.3.1. Прогноз выручки от реализации проекта.....	19
3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда.....	20
3.3.3. Затраты на реализацию продукции.....	22
3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта.....	23
3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту.....	24
4. Эффективность реализации проекта.....	27
5. Инвестиционные площадки.....	28
6. Контактная информация.....	31

1. Резюме

Инвестиционное предложение предусматривает строительство ресторана на территории Воронежской области. Предполагается создание концептуального ресторана с натуральной фермерской кухней.

Актуальность строительства ресторана объясняется тем, что в 2024 году наблюдается рост внутреннего туризма в Российской Федерации, который создает дополнительный спрос на услуги ресторанного бизнеса, и недостаток точек общественного питания после пандемийного кризиса.

Помимо этого, тренд на заботу о здоровье растет, поскольку потребители уделяют больше внимания своему здоровью и хорошему самочувствию, а также тому, что они едят. Пандемия сделала новый акцент на здоровье. Из-за этих двух факторов в ресторанной индустрии растет спрос на полезные и экологичных блюда.

В связи с этим, нами предлагается к реализации инвестиционное предложение по строительству концептуального ресторана в историко-природном парке «Костёнки-Борщевое-Архангельское».

Необходимая сумма инвестиций 32,6 млн рублей.

Численность сотрудников: 25 человек.

Количество посадочных мест: 100 мест.

Средний чек: 1900 руб.

2. Анализ рынка

2.1. Анализ ресторанного бизнеса в Российской Федерации

После трехлетнего кризиса рестораны обрели устойчивость. Сегодня заведения с полным обслуживанием почти достигли показателей ресторанных продаж, которых не было с допандемийного периода. Потребители уже давно вернулись к обедам в заведениях общепита, особенно в ресторанах полного обслуживания, которые больше всего пострадали во время разгара COVID. Сейчас спрос на питание в заведениях общепита находится на самом высоком уровне с момента пандемии, увеличившись на 22% во втором квартале 2023 года по сравнению с первым.

Совокупный оборот общественного питания в Российской Федерации в 2023 году, согласно данным Росстат, вырос на 22,1% по отношению к 2022 году до уровня 2,8 трлн рублей. При этом, существенный вклад в прирост физического объема оборота общественного питания внес последний квартал 2023 года – в октябре рост составил 18,3% к октябрю 2021, в ноябре – 17,7%, а в декабре – 21%.

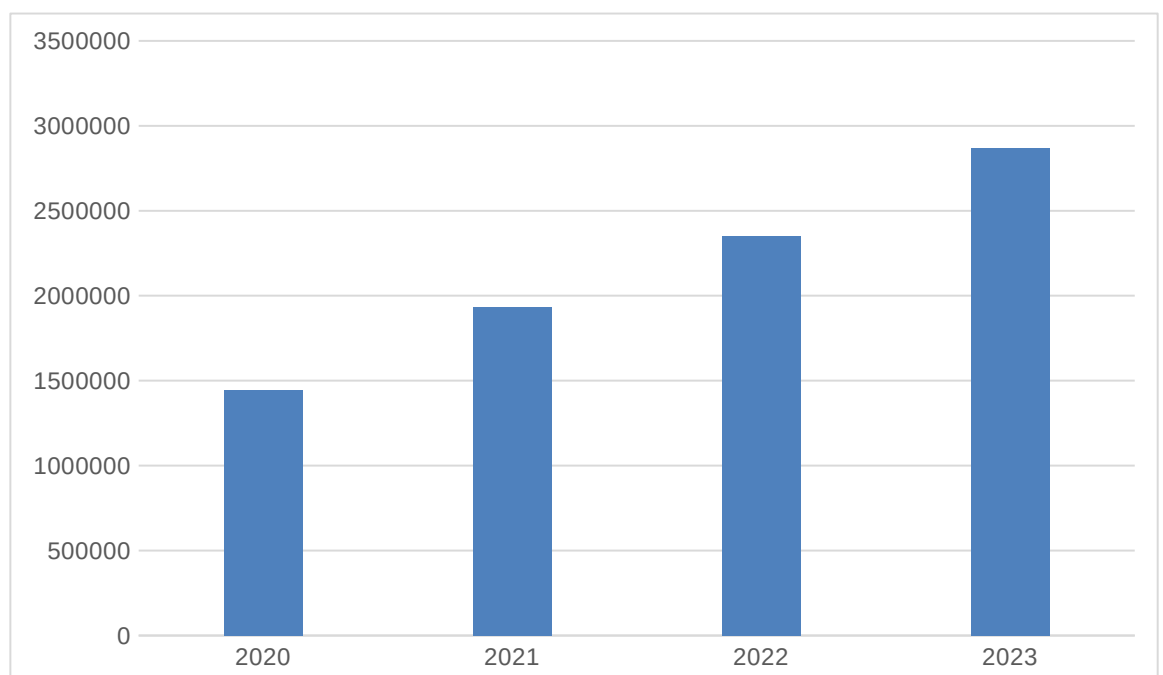


Рисунок 1. Оборот общественного питания в Российской Федерации, млн. рублей

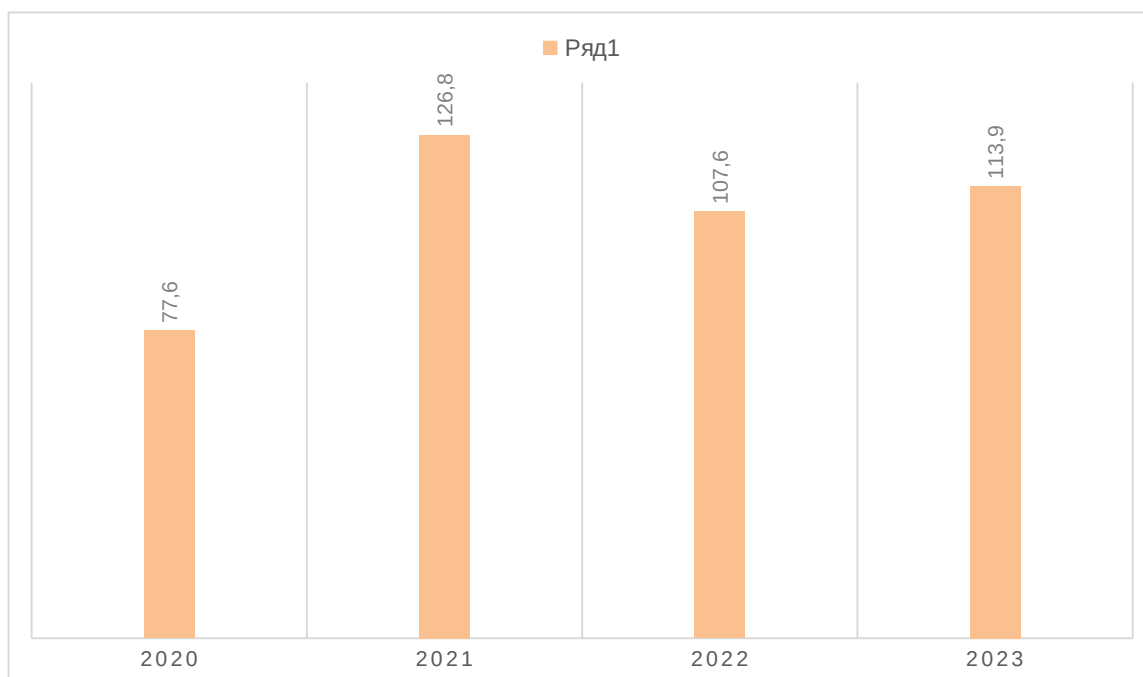


Рисунок 2. Индекс физического объема оборота общественного питания в Российской Федерации, %

В первом квартале 2023 года заведения отбили примерно столько же чеков, сколько и в первом квартале 2022 года. Средний чек в первые три месяца 2023 году колебался от 625 до 639 рублей. Это на 11% больше по сравнению с 2022 годом.

Выручка заведений выросла на 7%: в первом квартале 2023 года 55,2 млрд рублей, в первом квартале 2022 года 51,4 млрд рублей.

Рынок общепита показал активное восстановление в 2023 году. Количество организаций увеличивалось, самый существенный рост произошел во втором квартале 2022 года и первом квартале 2023 года.

В 2023 году число организаций в сфере общепита увеличилось на 2,1% до 194,3 тыс. объектов.

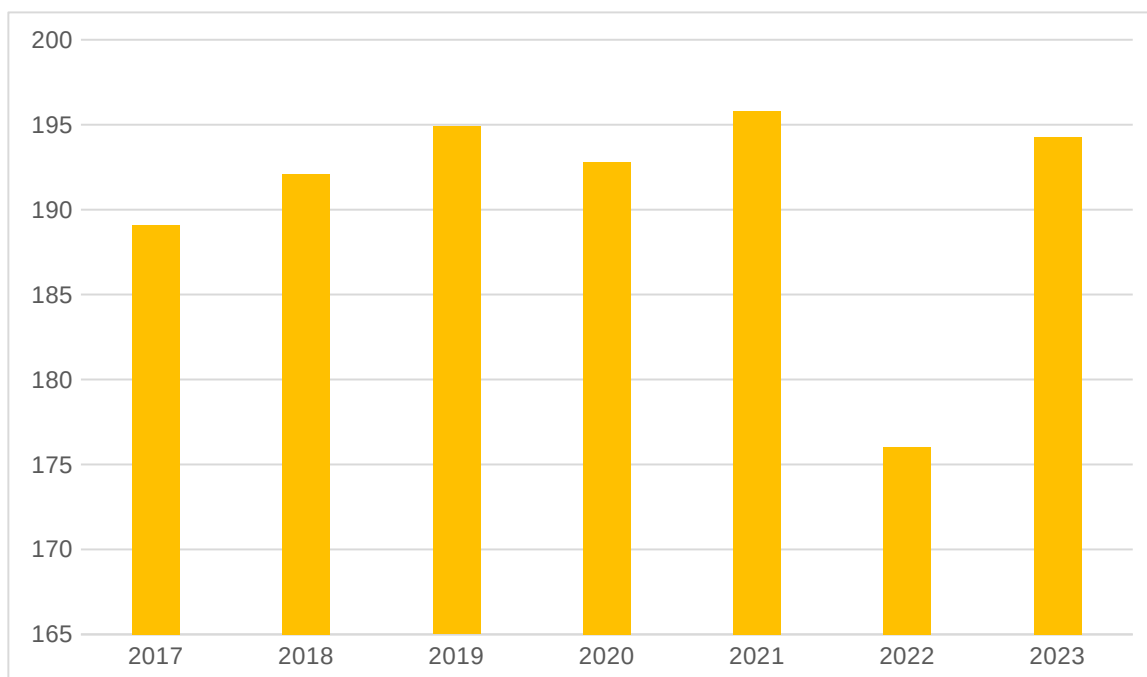


Рисунок 3. Численность предприятий общественного питания в Российской Федерации за период с 2017 по 2023, тыс. единиц

По данным исследования «Ромир», в 2023 году количество россиян, посетивших заведения общественного питания, выросло на 10% по сравнению с 2022-м.

Отмечается наибольшее увеличение средней цены на базовый продукт сетей фастфуда, что связано с уходом и продажей зарубежными сетями своих точек питания в РФ в 2022 году, что повлекло за собой нарушение производственных и логистических цепочек, формирования собственных стандартов обслуживания, а вместе с тем и увеличения цен.



Рисунок 4. Средние потребительские цены на услуги общественного питания в Российской Федерации в 2020-2023 гг., рублей.

В ответ на инфляционное давление в отрасли и сокращение рентабельности (из-за ограниченной возможности переложить инфляционное бремя на потребителей с упавшими реальными доходами), рестораторы во всех рыночных сегментах предпринимали различные меры по повышению операционной эффективности. Эти меры включали пересмотр поставщиков и ингредиентов (некоторые рестораторы сделали акцент на блюда из локальных продуктов), централизацию производства по части ассортимента, упрощение рецептуры блюд, переход на электронные меню (с целью экономии бумаги и возможности частого пересмотра ассортимента и цен), переговоры с арендаторами о скидках и рассрочках, организацию совместных закупок и т. п.

В 2022 году зафиксированы структурные изменения на российском рынке общественного питания, которые привели к существенным перераспределениям в разрезе сегментов и форматов – в то время, как отдельные сегменты и форматы сильно пострадали, другие пострадали в меньшей степени, а некоторые даже выиграли. Больше всего пострадали заведения верхнеценового сегмента (со средним чеком более 2500 рублей) с существенной долей импортных продуктов. Выручка отдельных точек

сократилась на 30-40%. И это при том, что клиентская база таких заведений мало зависит от внешних факторов, а степень конкуренции в сегменте самая низкая.

По оценкам BusinesStat, в 2023 году объём рынка кафе и ресторанов в России составил 3,46 млрд заказов, что на 25% превысило значение 2021 года (2,77 млрд заказов).

В 2022-2023 гг общая численность заказов в кафе и ресторанах в России выросла на 11,9% и 11,5% соответственно до 3,46 млрд в 2023 г. Росту числа заказов в 2022-2023 гг способствовали:

- развитие сервисов доставки, как агрегаторов, так и собственной доставки ресторанов после пандемии;
- рост внутреннего туризма – при ограничении возможностей для международного туризма в условиях санкций, россияне стали больше путешествовать внутри страны, что увеличивает потребление готовой еды в дороге и вне основного региона проживания на отдыхе;
- легализация рынка общественного питания – популяризация систем безналичной оплаты, налоговые послабления для предприятий общественного питания, выявление контролирующими органами схем уклонения легализации серых доходов и уклонения от налогов способствуют постепенному увеличению учитываемой статистическими органами части ресторанного рынка;
- изменение пищевого поведения – смена семейного уклада, культура быстрой еды вне дома замещает традицию семейного приготовления еды и семейной трапезы, увеличивает потребление услуг кафе и ресторанов.

Значительная часть клиентской базы ресторанного бизнеса формируется за счет туризма, что позволяет бизнесу активнее развиваться. Туристы могут быть ключевыми источниками дохода для ресторана. Они тратят больше на питание и напитки, чем местные жители, и часто ищут аутентичный местный опыт, включая посещение ресторанов.

Важно отметить, что в России активно развивается внутренний туризм.

Из-за возникших сложностей с зарубежными поездками растет спрос на внутренний туризм. Так, за первое полугодие 2024 года, по данным Росстата, туристический поток внутри России вырос на 5,6%, до 73,5 млн человек. За весь 2023 год с учетом активного летнего сезона по России путешествовало 160,1 млн человек, то есть фактически каждый россиянин в среднем раз в год покидает место жительства и отправляется хотя бы в небольшое путешествие.

По данным Росстата, туристический поток в России в 2023 году составил 158,7 млн поездок, из которых 51,7 млн поездок было совершено в ЦФО, 29,7 млн поездок в СЗФО, 27,5 млн поездок в ЮФО, 5,7 млн поездок в СКФО, 17,7 млн поездок в ПФО, 11,9 млн поездок в СФО, 8,2 млн поездок в УФО и 6,1 млн поездок в ДФО. За период с января по сентябрь 2024 туристический поток оценивается в 134,2 млн поездок совершенных по России, 43,01 млн из которых пришлись на ЦФО.

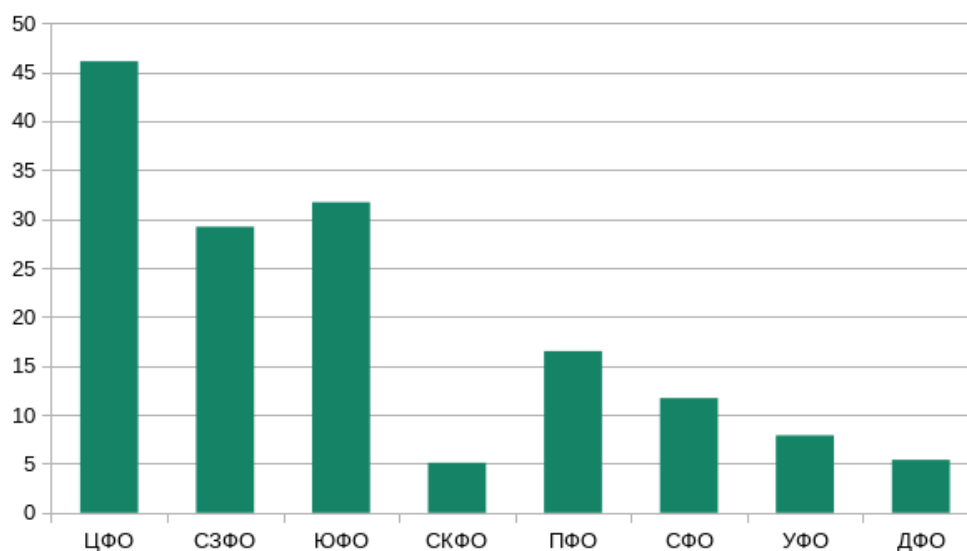


Рисунок 5. Туристический поток в федеральных округах России в 2023 году, млн поездок

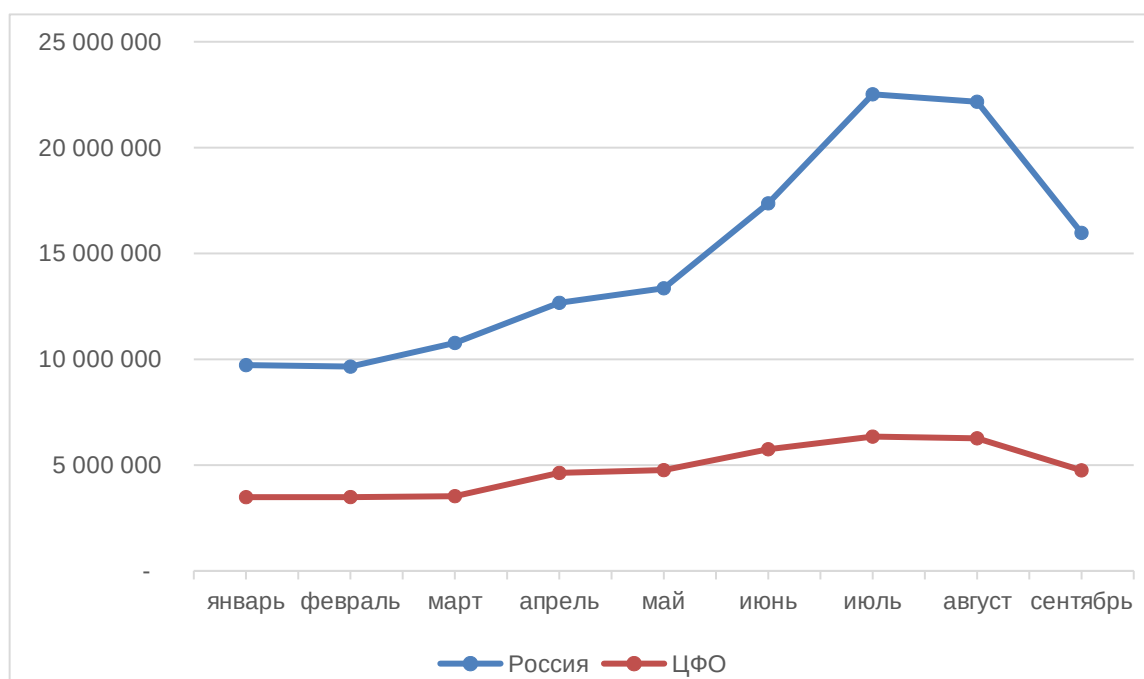


Рисунок 6. Туристический поток по числу поездок за период с января по сентябрь 2023 года

Активное увеличение потока внутреннего туризма обеспечивает дополнительное количество посетителей и увеличивает спрос на ресторанные услуги.

2.2. Анализ рынка в Воронежской области

Воронежская область - наиболее крупная после Московской области по территории, численности населения, а также экономическому потенциалу среди областей европейской части страны. Население составляет 2 миллиона 285 тысяч человек. Это почти 1,56% от численности населения России.

По итогам Национального туристического рейтинга (ежегодного исследования, посвященного развитию внутреннего и въездного туризма, привлекательности российских регионов, их потенциалу и популярности среди путешественников) в 2023 году Воронежская область занимает 28 место в «золотой» группе.

Воронеж попал в число лучших городов для путешествий из-за стейков в России. Работа по созданию мясного кластера, начатая в 2010 году и завершившаяся в 2014-м, позволила региону увеличить численность крупного

рогатого скота и объем производства говядины.

Туризм в регионах Центрального федерального округа (ЦФО) представлен различными направлениями, а сам федеральный округ по праву можно назвать центром культурно-познавательного и делового туризма страны.

Через территорию Воронежской области проходит наибольшее количество автотуристов. Согласно данным опроса аналитиков Rambler&Co большинство россиян (77%) хотя бы раз в жизни путешествовали на автомобиле. 42% планируют такую поездку в 2024 году. Туристский поток за 2023 год составил более 3,6 миллионов человек, из них более 1,8 млн. — по трассе М-4 «Дон».

Активно развивающийся внутренний туризм в Воронежской области способствует увеличению спроса на гостиничные и ресторанные услуги. Сеть общественного питания области в 2023 году представлена 2480 объектами. В структуре сети наибольший удельный вес занимали столовые, находящиеся на балансе учебных заведений, организаций, промышленных предприятий — 45,2%. Доля ресторанов, кафе и баров составила 38%, столовых и закусочных — 16,7%.

Так, по данным Росстата, физический объем общепита в Воронежской области за 2023 года составил 115,7% к предыдущему году.

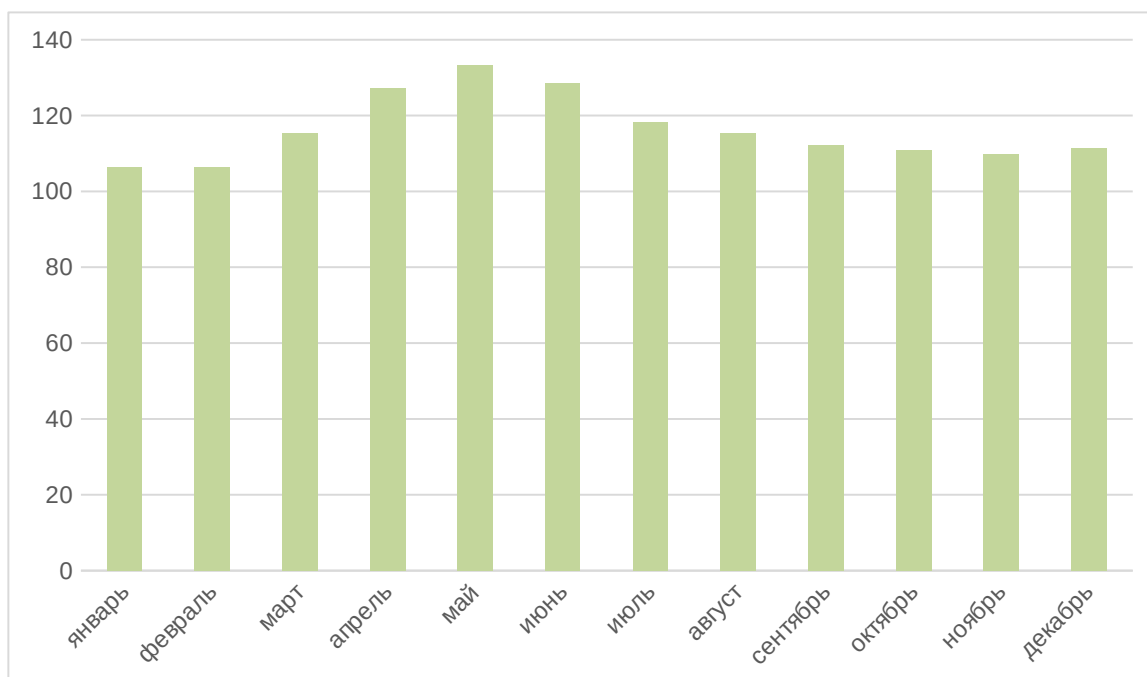


Рисунок 7. Индекс физического объема общественного питания в 2023 году к соответствующему месяцу предыдущего года по Воронежской области, %.

По обороту общественного питания за 2023 год Воронежская область занимает 3 место в ЦФО со значением 29 896 млн руб. Регион опережают только город Москва и Московская область. За первую половину 2024 оборот в Воронежской области уже составил 16,8 млн руб.

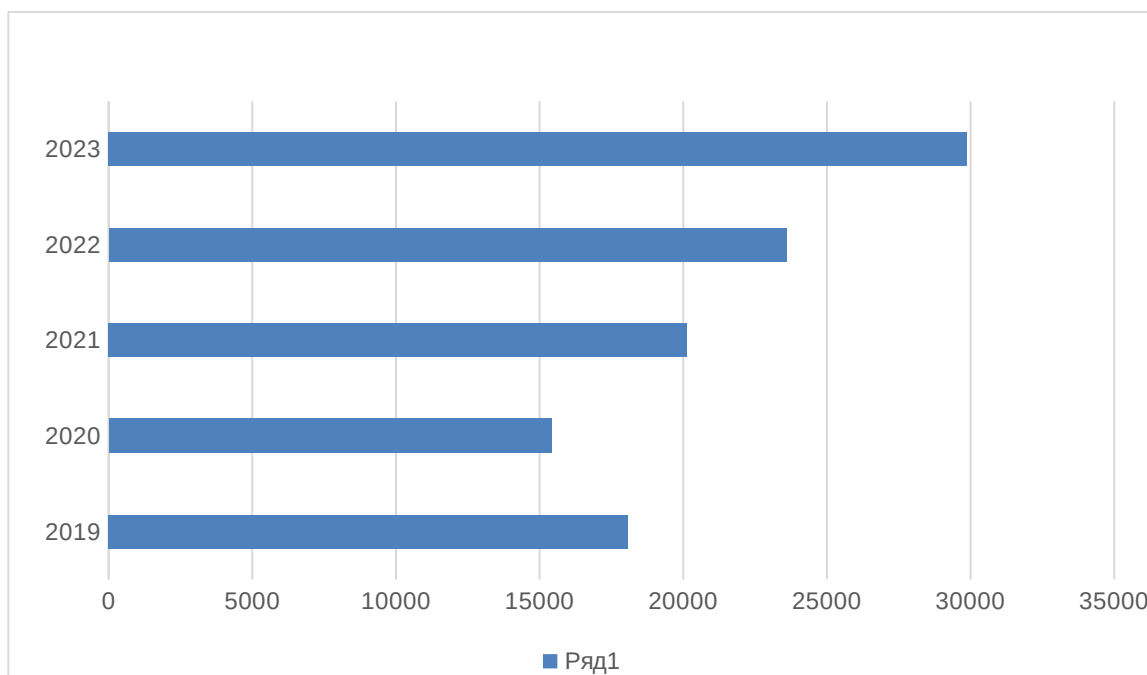


Рисунок 8. Оборот общественного питания по Воронежской области за 2019-2023 гг., млн рублей

Оборот общественного питания на душу населения в Воронежской области в 2023 году увеличился на 27,% по отношению к предыдущему году.

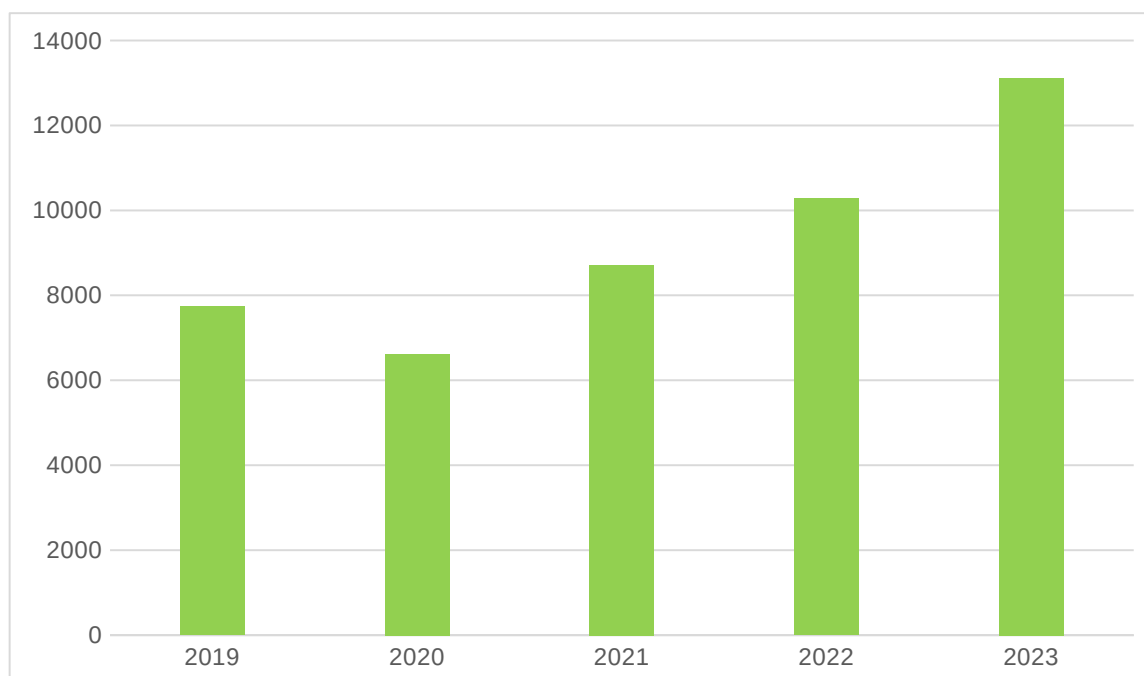


Рисунок 9. Оборот общественного питания на душу населения по Воронежской области, рублей

Таким образом, ресторанный бизнес Воронежской области успешно справился с кризисными обстоятельствами и демонстрирует активный рост последние два года. Нарастающий поток туристов в область также открывает новые возможности для рынка общественного питания.

2.3. Потенциальные потребители ресторанных услуг

К целевой аудитории относятся жители в возрасте от 20 до 55 лет Воронежской области и соседних областей (1,07 млн человек и 7,85 млн человек соответственно).

Потребителей услуг концептуального ресторана можно разделить на 3 зоны: первичная, вторичная и третичная.

К первичной зоне охвата потребителей относятся ближайшие населенные пункты в «шаговой доступности», расстояние до которых не

превышает 10 км. К данной категории относятся потребители, имеющие возможность посещать концептуальный ресторан на ежедневной основе.

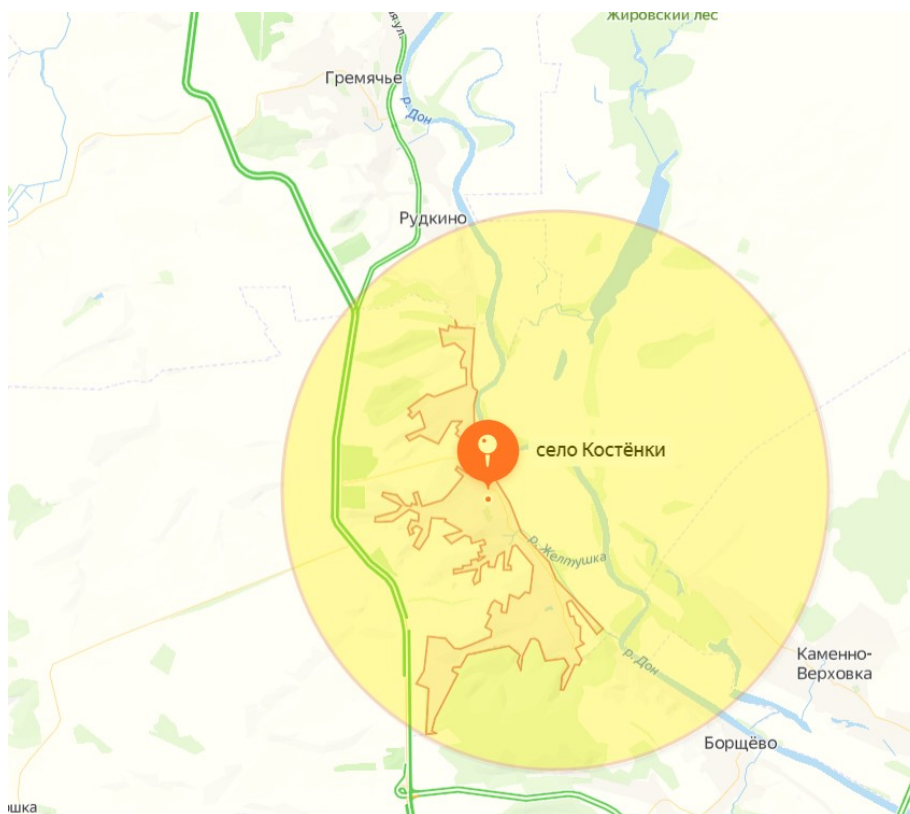


Рисунок 10. Первичная зона охвата

К наиболее крупным городам, входящим во вторичную зону охвата Проекта относятся Воронеж, Лиски, Бобров, Нововоронеж, Острогожск, Нижнедевицк с общим населением в 1,3 млн человек. Время в пути от населенного пункта до парка не превышает 2 часов. Посещаемость концептуального ресторана данной группой составляет один раз в неделю.

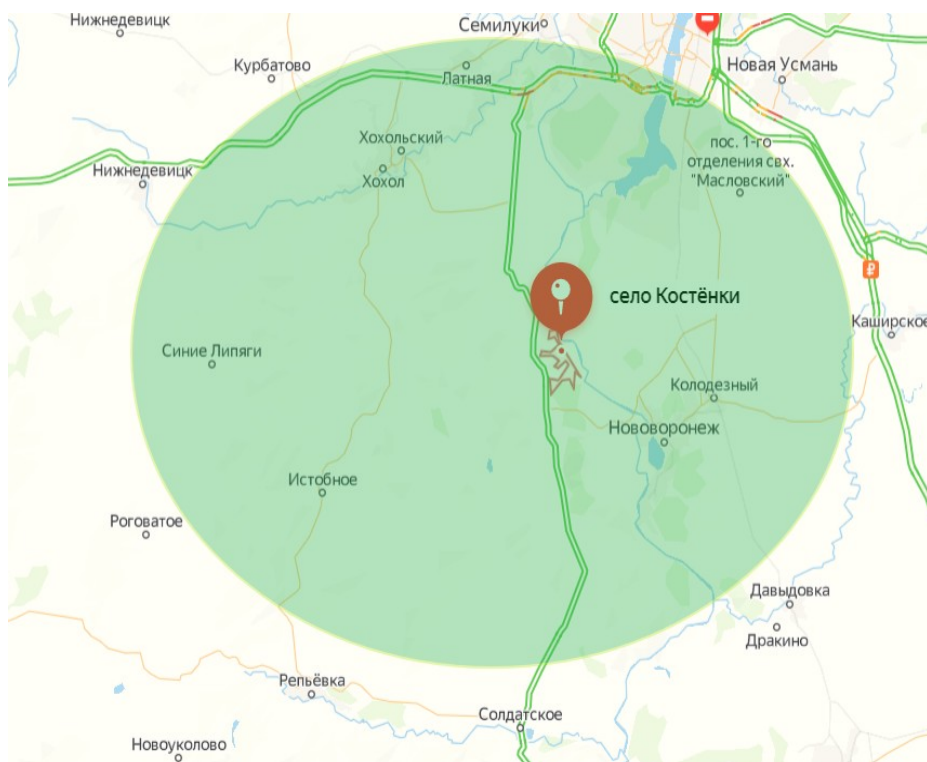


Рисунок 11. Вторичная зона охвата

Также область граничит с Белгородской, Курской, Липецкой, Тамбовской, Саратовской, Волгоградской и Ростовской областями, а также с Луганской Народной Республикой, являющихся потенциальными потребителями услуг в рамках туристических поездок. Данная группа потребителей относится к третичной зоне охвата. Посещаемость потребителями третичной зоны охвата обусловлена праздничными и выходными днями.

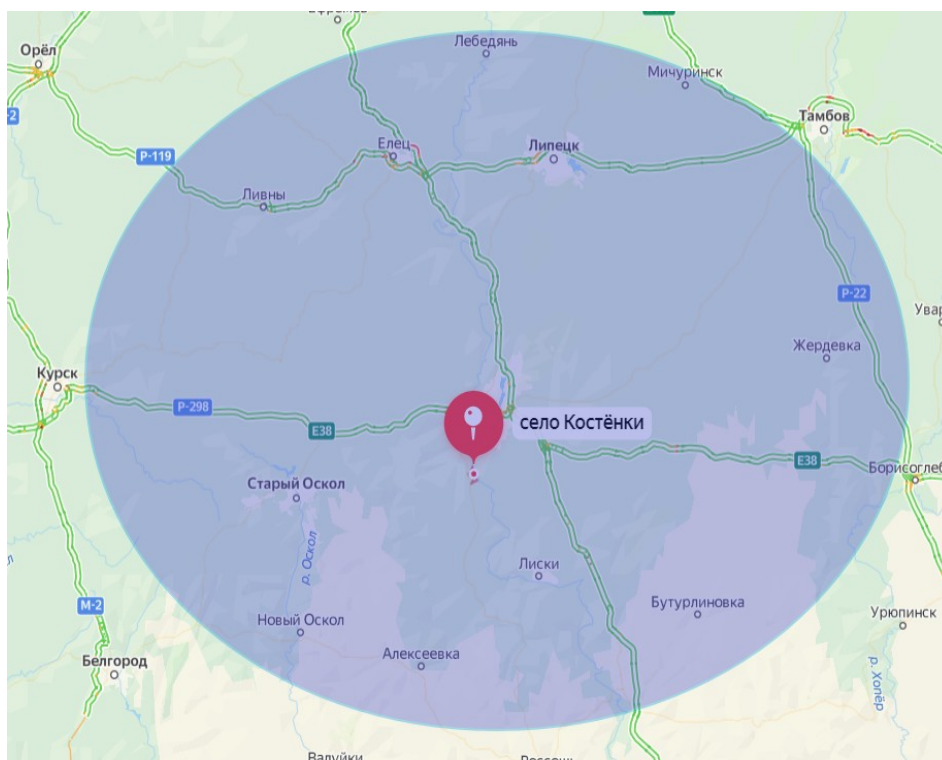


Рисунок 12. Третичная зона охвата

Воронежская область расположена в узле транспортных коммуникаций, ведущих в другие регионы Российской Федерации и страны СНГ.

Транспортная доступность способствует увеличению туристического потока и привлечению клиентов из соседних регионов.

2.4. Конкурентная среда

1. Локаворский ресторан на Кудыкиной горе. Центр гостеприимства – сердце гастрономии Кудыкиной горы с кафе, рестораном, лобби-баром, сувенирной лавкой и информационным центром. Ежедневно здесь можно отведать блюда из натуральных продуктов с ближайших ферм, насладиться сезонными напитками, приобрести сувениры, авторский чай или фирменные настои. На Кудыкиной горе придерживаются принципа здоровой, полезной еды. Здоровая еда – это значит еда только из качественных, тщательно отобранных шефом местных и фермерских продуктов, выращенных или произведённых в окрестностях.

Качественные продукты здесь повсюду: они растут в садах, у местных фермеров и в окрестных деревнях. Воронежское мясо, местная дичь, фермерские сыры и молочные продукты, свежие овощи и фрукты местных хозяйств, а также собственная продукция агрохолдинга «Аврора» (картофель, кукуруза, мука, сахар, масло и др). Что же касается рецептуры, то в приготовлении здесь придерживаются принципа минимализма. Изучают русские традиции, современные тренды и вдохновляются опытом гастрономических путешествий.

2. Кафе «Тулиновъ Дача» на территории парка «НЕЛЖА.РУ» . Кафе «Тулиновъ Дача» рассчитано на 200 посетителей, которые будут комфортно себя чувствовать, разместившись в четырех уютных залах. В теплое время года гости могут расположиться на просторной веранде. В меню кафе «Тулиновъ Дача» представлены русская и европейская кухни. Также можно попробовать авторские блюда.

При создании атмосферы кафе вдохновлялись значимой историей: в конце 18 – первой четверти 19 века село Рамонь принадлежало знаменитому роду семьи Тулиновых. Именно при них в 1840 году был основан Рамонский сахарный завод, которым впоследствии стала владеть чета Ольденбургских.

3. Ресторан «Сеновал» — это современная фермерская кухня, где в настоящей печи по традиционным русским рецептурам выпекают душистый хлеб и аппетитные блюда из локальных-сезонных продуктов, в том числе с фермерскими сырами собственного производства. Ресторан находится на территории козьей эко-фермы. Большинство блюд «Сеновала» готовится в русской печи. Невозможно уйти без дегустации хлеба, который готовят на закваске и выпекают с двумя видами масла — топленным и копченым на сене: тыквенный с копченым сыром, бородинский с черносливом, белый злаковый.

Дизайн ресторана продолжает тему сельского быта, каждый элемент декора — смешение сельского быта и эко-стиля. В интерьере использованы работы местных художников и умельцев: светильники выполнены по мотивам русско-народной сказки, мебель изготовлена из натурального массива дерева,

стены украшает декоративное панно природных материалов и росписи с этно-фольклорными мотивами.

4. Ресторан «Сыроварня». В семейном ресторане «Сыроварня» вы можете попробовать блюда итальянской и русской кухни. Там также варят сыр мягких сортов: моцареллу, буррату, страчателлу. Их готовят для основных блюд и для продажи в местной сырной лавке. Большое меню, щедрые порции, горячие мясные и рыбные блюда на сковороде, большой выбор салатов с сыром, закусок, пасты, домашних десертов с ягодами и фруктами. В интерьере выдержана лофтовая стилистика с использованием только натуральных материалов и живых растений.

В ресторане блюда готовятся по домашним итальянским рецептам с использованием большого количества сыра, овощей, морепродуктов, оливкового масла, специй и соусов. В интерьере разнообразные живые растения, удобная деревянная мебель, панорамные окна, красивый вид на парк, уютные диванчики с яркими подушками — всё это создаёт атмосферу уюта и комфорта. Проходят семейные праздники, дружеские встречи, корпоративы, романтические свидания, свадьбы, дни рождения и мастер-классы для маленьких гостей.

5. Ресторация «Бальмонтъ» — одна из главных достопримечательностей усадьбы «Скорняково-Архангельское». Лучшие рецепты европейской и русской кухни сочетают в себе западную изысканность и родную широту души. Атмосфера ресторации в духе 19 века: большой белокаменный камин, настоящая русская печь, канделябры со свечами, антикварная мебель из Европы. Особой популярностью пользуется главное блюдо усадьбы - уха из донского бирюка, любимое кушанье Петра I на Воронежских верфях.

3. Финансовый план

3.1. Основные предположения

Период планирования составляет 10 лет.

Показатели эффективности рассчитываются с учетом основного периода планирования. Интервал планирования составляет 1 год.

Прогноз денежного потока проекта осуществлен в номинальном выражении, в рублях.

Источниками финансирования выступают собственные и заемные средства компании.

Чистый дисконтированный доход рассчитан с применением средневзвешенной стоимости капитала равной 12 %.

При расчете финансовой модели использовались показатели прогнозных значений инфляции, роста цен и заработной платы согласно долгосрочному прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации до 2036 года Министерства экономического развития.

3.2. Общий объем финансирования проекта

Общий объем финансирования проекта составляет 32,6 млн рублей, в том числе:

- 1) строительно-монтажные работы – 18,0 млн руб.;
- 2) оборудование – 6,6 млн руб.;
- 3) мебель – 3,0 млн. руб.;
- 4) оборотные средства – 4,0 млн руб.;
- 5) прочие – 1,0 млн руб.

3.3. Показатели экономической эффективности проекта

3.3.1. Прогноз выручки от реализации проекта

Таблица 1. План производства и реализации, млн руб.

[illegible]

Общая выручка от реализации продукции, итого (в рублях)	млн руб.	0,00	0,00	75,50	86,37	98,81	113,04	129,32	147,94	169,24	193,61
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	0,00	15,10	17,27	19,76	22,61	25,86	29,59	33,85	38,72
акцизы	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
пошлины	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда

Таблица 2. Численность работающих, расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды

Показатели	Единица измерен.	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
1. Среднесписочная численность работающих по проекту, всего	чел.	1	3	25	25	25	25	25	25	25	25
в том числе:											
- рабочие, непосредственно занятые производством продукции	чел.	0	0	13	13	13	13	13	13	13	13
- рабочие, служащие и ИТР, не занятые непосредственно производством продукции	чел.	0	2	10	10	10	10	10	10	10	10
- сотрудники аппарата управления на уровне цехов и организации	чел.	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2
- сотрудники, занятые сбытом продукции	чел.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Расходы на оплату труда рабочих, непосредственно занятых производством продукции, всего	млн руб.	0,000	0,000	8,842	9,231	9,637	10,061	10,503	10,966	11,448	11,952
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	0,000	0,000	6,801	7,100	7,413	7,739	8,080	8,435	8,806	9,194
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,000	0,000	2,040	2,130	2,224	2,322	2,424	2,531	2,642	2,758
3. Расходы на оплату труда рабочих, служащих и ИТР, не занятых непосредственно производством продукции, всего	млн руб.	0,000	1,466	7,651	7,988	8,339	8,706	9,090	9,489	9,907	10,343
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	0,000	1,128	5,886	6,145	6,415	6,697	6,992	7,300	7,621	7,956

[illegible]

3.3.3. Затраты на реализацию продукции

Таблица 3. Затраты на реализацию продукции, млн руб.

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
<u>ПО ВСЕМ ВИДАМ ПРОДУКЦИИ И УСЛУГ</u>										
1. Прямые (переменные) затраты, всего	0,000	0,000	46,592	48,491	50,467	52,524	54,666	56,894	59,214	61,628
в том числе:										
- затраты на сырье, материалы, комплектующие, полуфабрикаты и др.	0,000	0,000	30,200	31,408	32,664	33,971	35,330	36,743	38,213	39,741
- затраты на топливо и энергию на технологические цели	0,000	0,000	7,550	7,852	8,166	8,493	8,832	9,186	9,553	9,935
- затраты на оплату труда производственных рабочих	0,000	0,000	6,801	7,100	7,413	7,739	8,080	8,435	8,806	9,194
- отчисления на социальные нужды	0,000	0,000	2,040	2,130	2,224	2,322	2,424	2,531	2,642	2,758
2. Постоянные (общие) затраты, всего	1,253	2,774	10,832	11,303	11,794	12,307	12,842	13,401	13,985	14,594
в том числе:										
а) общепроизводственные расходы, всего	0,000	0,000	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050
из них:										
- затраты на оплату труда	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- отчисления на социальные нужды	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- прочие расходы	0,000	0,000	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050
б) общехозяйственные расходы, всего	1,253	2,774	10,422	10,878	11,355	11,852	12,371	12,913	13,479	14,070
из них:										
- затраты на оплату труда	0,960	2,130	7,978	8,329	8,696	9,078	9,478	9,895	10,330	10,785
- отчисления на социальные нужды	0,288	0,639	2,393	2,499	2,609	2,724	2,843	2,968	3,099	3,235
- прочие расходы	0,005	0,005	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050
в) расходы на сбыт продукции, всего	0,000	0,000	0,360	0,374	0,389	0,405	0,421	0,438	0,456	0,474
из них:										
- затраты на оплату труда	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- отчисления на социальные нужды	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- прочие расходы	0,000	0,000	0,360	0,374	0,389	0,405	0,421	0,438	0,456	0,474
3. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг), всего	1,253	2,774	57,423	59,7932	62,26	64,83	67,51	70,30	73,20	76,22

в том числе:										
- затраты на материалы и др.	0,000	0,000	30,200	31,408	32,66	33,97	35,33	36,74	38,21	39,74
- затраты на топливо, энергию	0,000	0,000	7,550	7,9	8,166	8,493	8,832	9,186	9,553	9,935
- затраты на оплату труда	0,960	2,130	14,780	15,430	16,109	16,818	17,558	18,330	19,137	19,979
- отчисления на социальные нужды	0,288	0,639	4,434	4,629	4,833	5,045	5,267	5,499	5,741	5,994
- прочие расходы	0,005	0,005	0,460	0,474	0,489	0,505	0,521	0,538	0,556	0,574
4. НДС, акцизы, уплаченные из затрат на материалы, топливо, энергию и др.	0,000	0,000	7,550	7,85	8,166	8,493	8,832	9,186	9,553	9,935

3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта

Таблица 4. Финансовые результаты деятельности, млн руб.

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
1. Общая выручка от реализации продукции	0,00	0,00	75,50	86,37	98,81	113,04	129,32	147,94	169,24	193,61
2. НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи от реализации выпускаемой продукции	0,00	0,00	15,10	17,27	19,76	22,61	25,86	29,59	33,85	38,72
3. Уплачиваемые экспортные пошлины	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Выручка от реализации продукции за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей	0,00	0,00	60,40	69,10	79,05	90,43	103,45	118,35	135,39	154,89
5. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг)	1,3	2,8	57,4	59,79	62,26	64,83	67,51	70,30	73,20	76,22
в том числе:										
а) НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи, уплачиваемые из затрат на материалы, топливо, энергию	0,00	0,00	7,55	7,85	8,17	8,49	8,83	9,19	9,55	9,94
6. Налоги, включаемые в себестоимость, всего	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
в том числе: (указать каждый в отдельности)										
- транспортный налог	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- земельный налог	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
7. Финансовый результат (прибыль)	-1,35	-2,87	2,88	9,20	16,69	25,50	35,84	47,95	62,09	78,57
8. Налоги, относимые на финансовый результат (прибыль), всего	0,00	0,00	0,38	0,38	0,36	0,35	0,34	0,32	0,31	0,30

в том числе:										
- налог на имущество организаций	0,00	0,00	0,38	0,38	0,36	0,35	0,34	0,32	0,31	0,30
- другие налоги (указать каждый в отдельности)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Выплата процентов	0,00	1,64	1,48	1,31	1,12	0,91	0,68	0,44	0,17	0,00
11. Налог на прибыль	0,00	0,00	3,52	4,92	6,92	9,25	11,97	15,13	18,81	23,08
12. Чистая прибыль	-1,35	-4,51	-2,50	2,60	8,29	14,99	22,86	32,06	42,80	55,18
14. Погашение основного долга	0,00	0,00	0,00	1,77	1,93	2,11	2,30	2,50	2,73	6,22
15. Платежи в бюджет	0,10	0,10	11,55	14,82	18,98	23,81	29,44	35,96	43,52	52,27

3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту

Таблица 5. План денежных поступлений и выплат, млн руб.

[illegible]

"в")										
в том числе:										
а) денежные средства претендента на начало реализации проекта	5,332	7,998	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
б) продажа имущества	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
в) продажа финансовых активов (паи, ценные бумаги других эмитентов)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
5. Выплаты, всего (таблица 2, пункт 5)	12,600	15,965	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
6. Сальдо потока от инвестиционной деятельности (разность показателей п.4 и п.5)	-7,268	-7,967	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
7. Сальдо потока по производственной и инвестиционной деятельности (сумма показателей пунктов 3 и 6)	-8,621	-10,841	6,527	11,758	17,573	24,394	32,372	41,681	52,521	65,120
Сальдо потока нарастающим итогом	-8,621	-19,462	-12,935	-1,177	16,396	40,790	73,162	114,843	167,364	232,485
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
8. Поступление средств, всего (сумма показателей пунктов 8 "а", 8 "б" и 8 "в")	19,555	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
в том числе:										
а) кредиты, в том числе государственная поддержка	19,56	-								
б) участие государства	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
9. Выплата средств, всего (сумма показателей пунктов 9 "а", 9 "б" и 9 "в")	0,000	0,000	1,639	3,253	3,238	3,223	3,206	3,187	3,167	6,386
в том числе:										
а) уплата процентов за предоставленные средства (кроме процентов по краткосрочным кредитам)	0,000	0,000	1,639	1,480	1,306	1,116	0,909	0,684	0,438	0,171
из них:										
- по средствам государственной поддержки за счет федерального бюджета	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- по кредитам коммерческих банков (по каждому кредиту в отдельности)	0,000	0,000	1,639	1,480	1,306	1,116	0,909	0,684	0,438	0,171
б) погашение основного долга, всего	0,000	0,000	0,000	1,773	1,933	2,107	2,296	2,503	2,728	6,215

из них:										
- по средствам государственной поддержки за счет федерального бюджета	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- по кредитам коммерческих банков (по каждому в отдельности)	0,000	0,000	0,000	1,77	1,93	2,11	2,30	2,503	2,728	6,215
- по другим заемным средствам (по каждому кредиту в отдельности)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
в) выплата дивидендов	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
10. Сальдо потока по финансовой деятельности (разность показателей пунктов 8 и 9)	19,555	0,000	-1,639	-3,253	-3,238	-3,223	-3,206	-3,187	-3,167	-6,386
11. Общее сальдо потока (сумма показателей пунктов 7 и 10)	10,934	-10,841	4,888	8,505	14,335	21,171	29,166	38,494	49,355	58,734
<u>Сальдо потока нарастающим итогом</u>	10,9	0,1	5,0	13,5	27,8	49,0	78,2	116,7	166,0	224,7

4. Эффективность реализации проекта

Расчет основных данных, произведенный в постоянных ценах, показывает, что строительство концептуального ресторана на территории Воронежской области является эффективным и устойчивым с экономической точки зрения.

Показатель NPV отражает прогнозную оценку изменения экономического потенциала предприятия в случае принятия рассматриваемого проекта, если: $NPV > 0$, то проект следует принять; $NPV < 0$, то проект следует отвергнуть. Показатель NPV текущего проекта составляет 244,7 млн руб., что говорит об его эффективности.

Внутренняя норма доходности (IRR) – определяет ставку дисконтирования при которой инвестиции равны 0. Этот показатель отражает норму доходности или возможные затраты при вложении денежных средств в проект (в процентах), внутренняя норма доходности проекта составляет 53,22%.

Индекс рентабельности проекта (PI) рассчитывается как отношение приведенной стоимости всех будущих чистых денежных потоков проекта к сумме первоначальных инвестиций. Индекс рентабельности проекта составляет 8,51.

Окупаемость инвестиционного проекта – 4 года 1 месяц.

В результате реализации проекта планируется создание 25 рабочих мест. Налоговые отчисления в региональный бюджет Воронежской области составят 34,26 млн рублей за 10 лет реализации проекта.

На основании проведенного анализа, можно сделать вывод об устойчивости проекта к возможным колебаниям конъюнктуры.

5. Инвестиционные площадки

Инвестиционная площадка №1

Адрес: историко-природный парк «Костенки-Борщёво-Архангельское».

Общая площадь: 16 тыс. га.

Территория является объектом культурного наследия регионального значения.

Состоит из 3 муниципальных образований: сельские поселения Костёнки, Борщёво, Архангельское.

На территории располагается музей-заповедник «Костенки».

Развитие историко-природного парка - один из ключевых проектов Воронежской области в сфере туризма, предмет региональных и муниципальных программ.

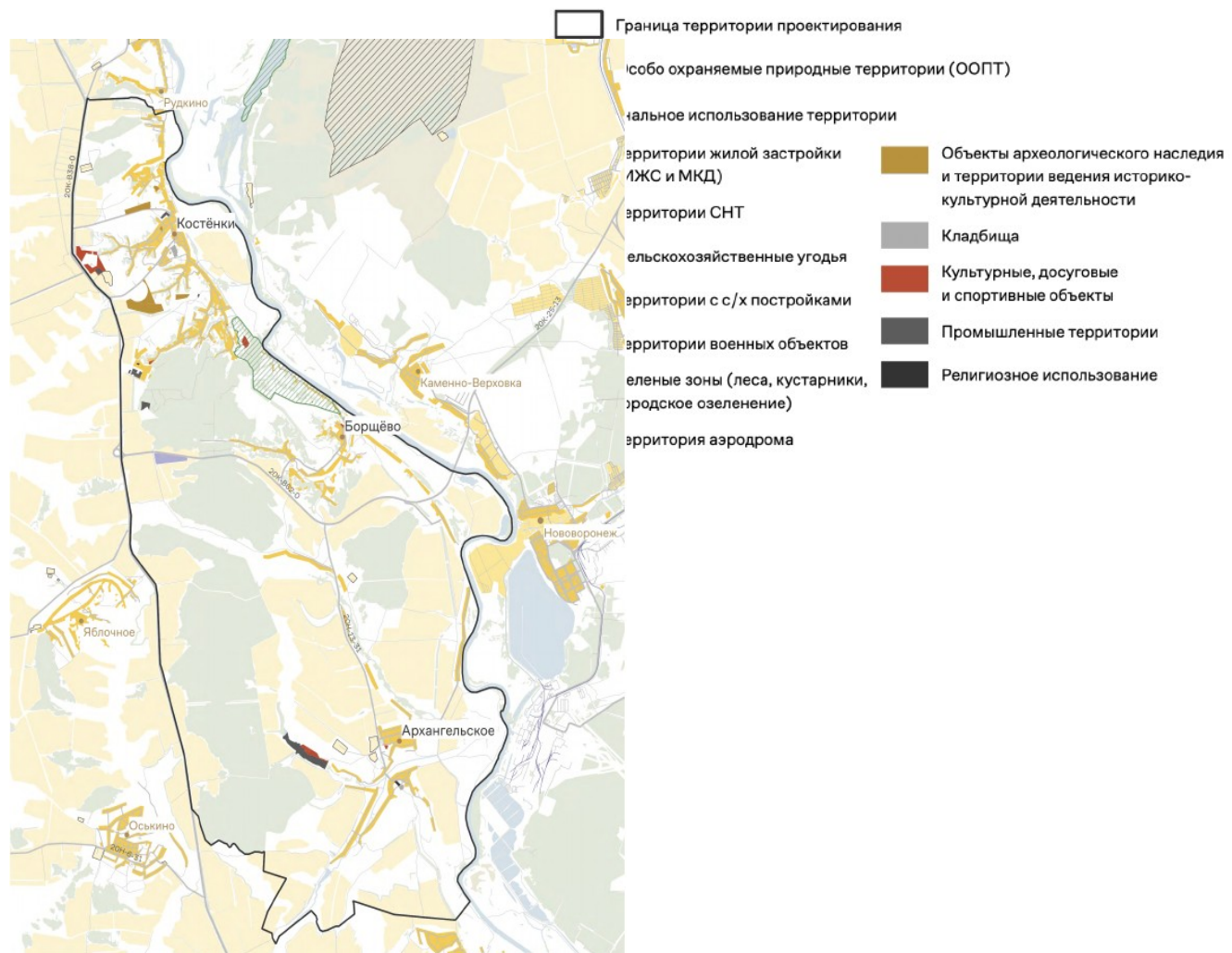


Рисунок 13. Использование территории историко-природного парка «Костенки-Борщёво-Архангельское»

Большая часть территории остается неосвоенной и сохраняет в себе зеленые зоны, нетронутые человеком. Больше 90% территории не занято постройками. Из них:

- 43% занимают сельскохозяйственные земли;
- 57% занимают леса.

Транспортная доступность: в полуторачасовой доступности от территории располагается съезд с федеральной трассы М-4. Через данную трассу осуществляется движение из Москвы и близрасположенных городов на курортные территории Черноморского побережья, а также рекреационные территории Воронежской области, Краснодарского края.

Удаленность территории на машине:

- Воронеж — 40 минут;
- Нововоронеж — 25 минут;
- Лиски — 2 часа;
- Острогожск — 1 час.

К 2024 году планируется устройство дополнительной связи трассы М-4 с дорогой на Нововоронеж 20К-28-0, что в перспективе может повысить доступность территории.

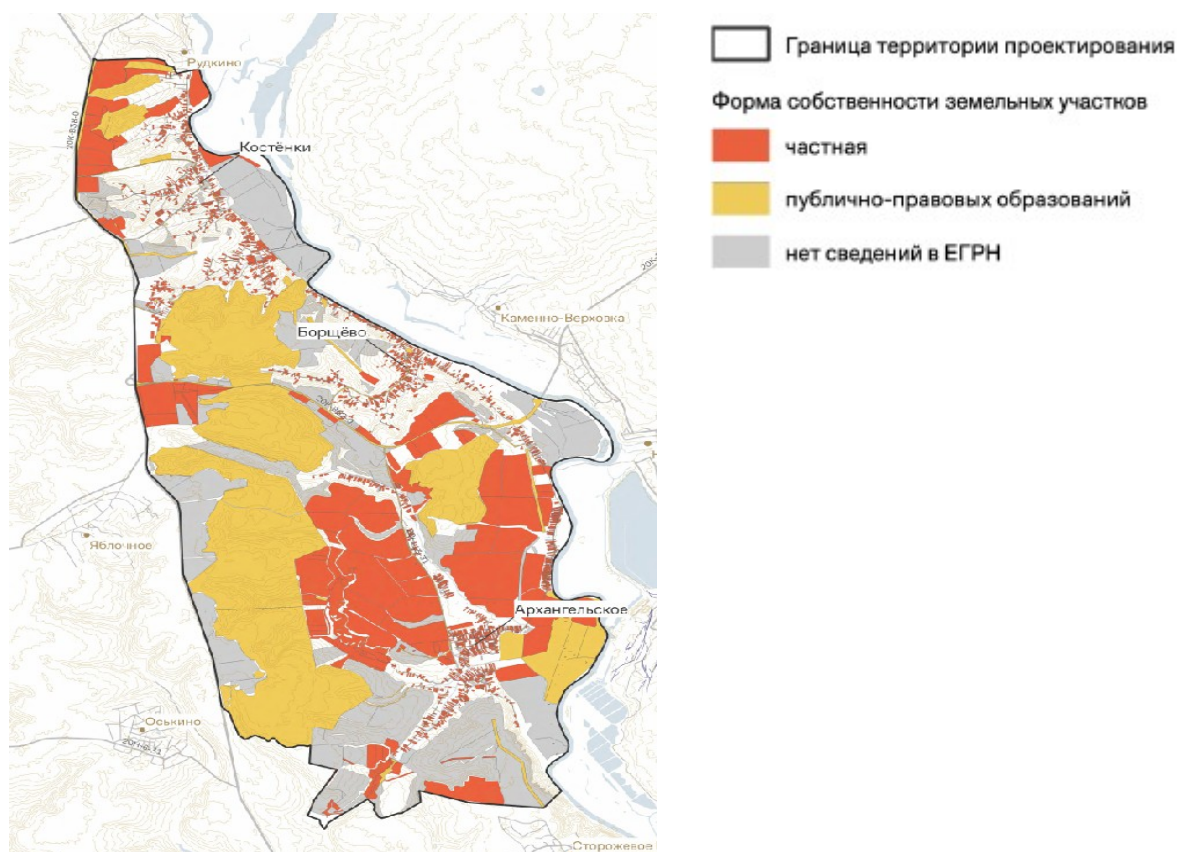


Рисунок 14. Землепользование территории историко-природного парка «Костенки-Борщевое-Архангельское»

Наиболее привлекательной территорией на данный момент являются Костенки – здесь расположены основные участки, занятые инвесторами под проекты.

6. Контактная информация

Разработчик:

ГКУ ВО «Агентство по привлечению инвестиций и региональному развитию»

Руководитель:

Лапина Елена Александровна, +7(473)212-70-07

По вопросам, возникающим в ходе рассмотрения инвестиционного предложения можно обратиться к его разработчику:

Начальник информационно-аналитического отдела:

Аржанухина Евгения Владимировна, +7(473)212-70-12

Будем рады дальнейшему взаимовыгодному сотрудничеству!

