ТОО «АЛМОЛ»
Юридический адрес: Республика Казахстан, г. Алматы, Турксибский район, проспект Сүйінбай, 497
Фактический адрес: Республика Казахстан, г. Алматы, Турксибский район, проспект Сүйінбай, 497

Бизнес план

По проекту:

«Строительство производственного здания в Илийском районе Алматинской области для последующей сдачи в аренду»

Директор ТОО «АЛМОЛ» _____ **Шин А.А.**

Февраль 2024 год

Оглавление

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА 3
1.1. Информация об юридическом лице 3
1.2. Информация по проекту 3
2. ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ 4
2.1. Место реализации проекта 4
2.2. Описание инвестиционного проекта 4
3. КОММЕРЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ. МАРКЕТИНГОВАЯ СТРАТЕГИЯ 4
4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ВОЗДЕЙСТВИЕ 6
4.1. Ожидаемый социальный эффект при реализации проекта 6
5. ФИНАНСОВЫЙ РАЗДЕЛ 7
5.1. Стоимость реализации Проекта, источники финансирования 7
5.1.1 Прогнозный отчет о прибылях и убытках (P&L) 8
5.2. Прогнозный Отчет о движении денежных средств (Cash flow) 9
5.3. Показатели эффективности проекта 15
6. ОБОБЩЕННЫЕ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ 16
6.1. SWOT – анализ 16
6.2. Основные проектные риски 16
6.3. Вывод 16
7. ПРИЛОЖЕНИЯ К БИЗНЕС-ПЛАНУ 17

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

1.1. Информация об юридическом лице

Наименование	Данные
Наименование юр. лица	ТОО «АЛМОЛ, БИН 041040001522
Юридический и фактический адрес	Республика Казахстан, г. Алматы, Турксибский район, проспект Сүйінбай, 497
Дата регистрации	05.10.2004

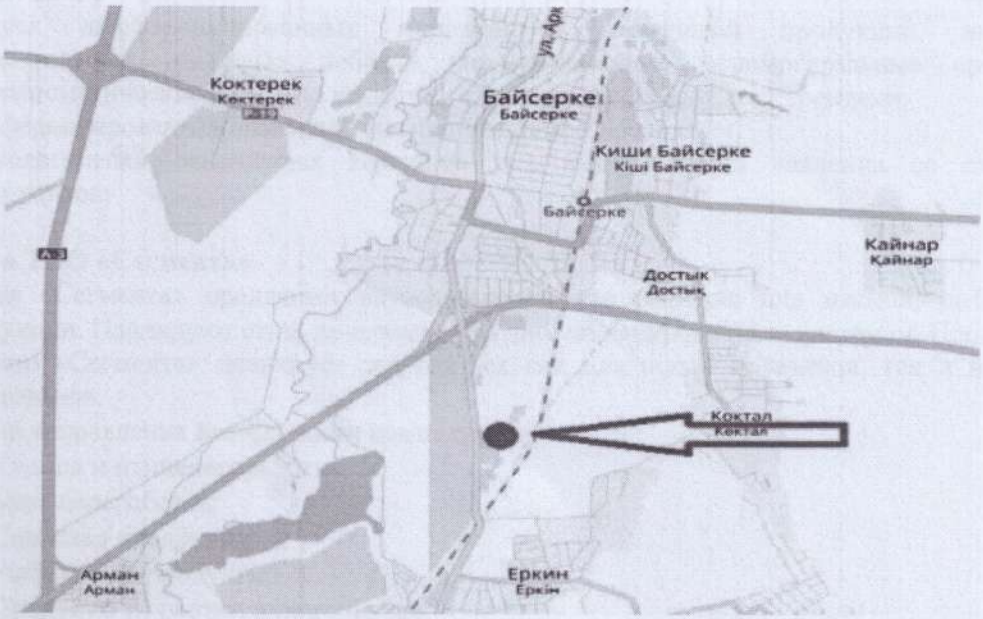
1.2. Информация по проекту

Наименование	Описание
Наименование проекта	Строительство производственного здания в Илийском районе Алматинской области для передачи в аренду
Цель проекта	Увеличение дохода. Создание новых рабочих мест. Улучшение функционального, санитарного, экологического и эстетического состояния участка, прилегающего к зданию
Стоимость проекта	Общая стоимость проекта в ценах 2024 года составляет 2 млрд. тенге
Отраслевая принадлежность	ОКЭД 77400 – Лизинг продуктов интеллектуальной собственности и аналогичных продуктов, кроме работ, защищенных авторским правом
Ожидаемый результат	Строительство производственного здания общей площадью 2 592 м2 с последующей сдачей в аренду для извлечения дохода. Создание новых рабочих мест после ввода в эксплуатацию новой производственной базы – порядка 50 человек.
Дата начала и дата завершения проекта	▪ Дата начала проекта – 01.09.2023, дата окончания – 01.09.2024

2. ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

2.1. Место реализации проекта

Новая производственная база расположена в Алматинской области, Илийского района, с. Байсерке



2.2. Описание инвестиционного проекта

На текущий момент, ТОО «АЛМОЛ» реализует крупный инвестиционный проект: **«Строительство производственно-складских помещений, расположенной в Илийском районе Алматинской области», по адресу с. Байсерке, ул. Султан Бейбарыс, участок 28 А и 28 В – площадь земельных участков 2 га.** Общая стоимость проекта оценивается в размере 2 млрд. тенге в ценах 2024 года. Ввод в эксплуатацию планируется в конце августа 2024 г.

По инвестиционному проекту планируется построить производственное здание для сдачи в долгосрочную аренду сроком на 10 лет. Реализация инвестиционного проекта происходит в период с сентября 2023 – август 2024 гг. (включительно).

Площадь территории новой фабрики составляет 2 Га, на ней будет построена производственная база.

3. КОММЕРЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

Маркетинговая стратегия

3.1.1. Оценка емкости рынка по услугам

Анализ рынка недвижимости в частности производственных баз показал невысокую конкурентную среду в данном виде бизнеса.

Ниже представлены предложения по аренде промбаз в селе Байсерке и иных районах Алматинской области:

Предложения на рынке недвижимости по сдаче в аренду промышленных объектов	Период 2024	Прочие
Предложения	**Оплата ежемесячная, тенге**	**Дополнительные характеристики**
Промбаза 16 га, Заречная 32	30 000 000 тенге	Ж/д тупик – есть Свет, вода - есть
Промбаза 0,02 га, Турксибский район, Степная 37	6 750 000 тенге	Ж/д тупик – есть Свет, вода, газ, канализация, отопление - есть
Промбаза 2 га, Карасай, Центральная 165 — Центральная	12 000 000 тенге	Ж/д тупик – есть Свет, вода, газ, канализация, отопление - есть

Источник данных: https://krisha.kz/

3.1.2. Выводы по рынку и конкурентной позиции проекта на рынке

Основной упор в данном проекте состоит в долгосрочном сотрудничестве между ТОО «АЛМОЛ» и ТОО «Сегмента». Стабильные денежные потоки от арендатора ожидаются по следующим причинам:

1. Выпуск дифференцированных пищевой и непищевой продукции, включая ароматизаторы, пищевые добавки, технологические вспомогательные средства, вкусоароматические пищевые вещества, сложно копируемых конкурентами;
2. Дифференцированная номенклатура производимой продукции;
3. Технологически оснащённая компания для выдерживания давления со стороны конкурентов;

Информация о ТОО «Сегмента»

Компания «Сегмента» предлагает вкусоароматические решения для мясной, рыбной и снековой продукции. Планируют стать лидером индустрии по панировочным системам. Продукция с ингредиентами «Сегмента» планирует запускаться как для полок магазинов, так и в меню известных ресторанов.

Основные направления деятельности компании:

- Курица и птицепереработка;
- Мясопереработка;
- Снековая продукция;
- Рыба и морепродукты;
- Продукты из растительного белка;
- Готовые блюда и гарниры;
- Супы, соусы и заправки.

Миссия компании – это развивающее партнерство, что находит свое отражение в подходе к работе, построению партнерских отношений и продвижению бизнеса.

В компании «Сегмента» сформирован штат технологов-разработчиков по каждому из направлений: мясному, рыбному, снековому, гастрономии. Флейвористы и шеф-повара создают уникальные вкусоароматические решения. В лабораториях будут разрабатываться концепты конечных продуктов, включающие решения по вкусу, аромату и текстуре. Сформирована лаборатория по сенсорике и обученная группа панелистов, которая профессионально дегустирует продукты. Способность совмещать различные технологии для решения конкретных задач клиентов — отличительная черта компании.

ТОО «Сегмента» обладает экспертизой как на рынке общественного питания, так и на рынке розницы. Решения для меню известных ресторанов позволяют компании прогнозировать развитие рынка розницы и двигаться в предоставлении этих решений быстрее. Доказательством этому служат запуски продуктов, которые выпускают клиенты компании не только на полки магазинов, но и в меню известных ресторанов. Компания гордится своими решениями, поскольку они позволяют обеспечивать коммерческий успех партнерам и увеличивать их долю рынка. Что и находит отражение в названии компании ТОО «Сегмента».

- Комплекс будет оборудован по последнему слову техники в соответствии международным стандартам качества

- Продукция компании будет обладать следующими сертификатами: FSSC 22000, ISO 14001, Халяль

Таким образом, анализ конкурентной позиции арендатора позволяет оценить проект как динамично-развивающийся на весь срок реализации проекта. Об этом говорит рост объема выручки, рост поступления в гос. Бюджет согласно произведённым расчётам.

4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ВОЗДЕЙСТВИЕ

4.1. *Ожидаемый социальный эффект при реализации проекта*

От реализации проекта ожидается следующий социально-экономический эффект:

- Рост налоговых поступлений в бюджет от арендной деятельности (После ввода в эксплуатацию).
- Обеспечение рынка Республики Казахстан новой конкурентной продукцией на стабильно-растущем рынке пищевой и непищевой продукции.
- Поддержка малого бизнеса. Ожидается, что закуп некоторых веществ будет производится на рынке Казахстана.
- К 2025 году будет создано порядка 50 новых рабочих мест, вырастет количество сотрудников всех специальностей. Рост налоговых отчисления в гос. бюджет

Вывод

Реализация Проекта, который имеет мультипликативный эффект, ведет к увеличению поступлений гос. Бюджета, способствует развитию конкурентной среды внутри рынка в пищевом и непищевом сегмента, также будет увеличена потребность в работниках. Реализация проекта позволит создать новые рабочие места, в последующем окажет воздействие на смежные отрасли.

5. ФИНАНСОВЫЙ РАЗДЕЛ

5.1. Стоимость реализации Проекта, источники финансирования

Общая стоимость Проекта, согласно сметным расчётам, составляет более 2 млрд. тенге, который реализуется за счет заемных средств инвестора. Следует отметить, что оценка стоимости проекта производилась по ценам 2024 года, учитывая удорожание материалов.

Сметная стоимость реализации Проекта, тенге

№	Наименование	ед. изм.	кол-во	за ед.	Стоимость ВСЕГО, тенге
1	Разработка рабочего проекта (экспертиза)	м2	2 592	5 044	13 072 752
2	Авторский и тех. Надзор	мес	12	700 000	8 400 000
3	Земляные работы	м3	3 888	6 149	23 907 312
4	Конструкции монолитные железобетонные	м3	920	184 250	169 510 000
5	Конструкции металлические (с покрытием ГФ и огнезащитной краской)	т	311	1 482 030	460 970 611
6	Полы (жб полы)	м2	2 592	45 089	116 869 392
7	Покрытие полов полиуретан 5мм	м2	1 019	40 167	40 929 664
8	Покрытие полов топинг	м2	2 034	17 545	35 686 530
9	Наружные стены из сэндвич-панелей 150мм	м2	2 408	77 259	186 015 290
10	Кровля (профлист+ утеплитель+ гидроизоляция)	м2	2 592	45 984	119 190 010
11	Потолки из сэндвич-панелей 100мм	м2	960	50 215	48 206 400
12	Потолки типа армстронг	м2	432	12 221	5 279 472
13	Внутренние перегородки из сэндвич-панелей 100мм	м2	3 782	49 852	188 540 264
14	Внутренние перегородки из ПИР	м2	150	68 970	10 345 500
15	Окна (аллюмин.)	м2	184	133 269	24 561 550
16	Двери	шт	30	248 050	7 441 500
17	Ворота распашные	шт	13	600 160	7 802 080
18	Ворота скоростные	шт	17	1 210 605	20 580 285
19	Докшелтеры	шт	5	2 220 350	11 101 750
20	Инженерные сети (ЭЛ,ВК,Отопл, котельная, АПТ, ПС)	м2	2 592	49 005	127 020 960
21	Благоустройство территории	м2	2 592	45 500	117 936 000
22	Прочие непредвиденные строительные расходы	м3	2 592	10 000	25 920 000
23	Оплата строителям СМР	м3	2 592	15 000	38 880 000
24	Оплата строителям Отделочные работы (в т.ч перегородки, внутренние стены, облицовка)	м3	2 592	13 500	34 992 000
25	Аренда строительной техники	мес	12	20 160 000	241 920 000
	Итого:				**2 085 079 322**

5.1.1 Прогнозный отчет о прибылях и убытках (P&L)

Прогнозный отчет о прибылях и убытках, рассматриваются показатели от текущей деятельности и нового проекта, тыс. тенге

тыс. тенге	2024	2024		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2034	
		до 01.09.2024	после 01.09.2024											до 01.09.2034	после 01.09.2034
Выручка	**113 718**	**20 310**	**93 407**	**262 182**	**262 858**	**261 082**	**259 509**	**264 147**	**281 464**	**291 999**	**303 251**	**316 127**	**567 850**	**309 192**	**258 658**
Предоставление услуг	10 376	6 917	3 459	10 584	10 795	11 011	11 232	11 456	11 685	11 919	12 157	12 401	12 901	8 601	4 300
Поступление от аренды	81 020	0	81 020	233 741	231 527	229 535	227 742	233 048	249 243	259 545	270 558	282 298	541 556	287 198	254 357
Прочие поступления	22 321	13 393	8 929	17 857	20 536	20 536	20 536	19 643	20 536	20 536	20 536	21 429	13 393	13 393	0
Себестоимость	**1 777**	**1 185**	**592**	**1 813**	**1 849**	**1 886**	**1 924**	**1 962**	**2 002**	**2 042**	**2 082**	**2 124**	**2 167**	**1 444**	**722**
Себестоимость	1 777	1 185	592	1 813	1 849	1 886	1 924	1 962	2 002	2 042	2 082	2 124	2 167	1 444	722
Валовая прибыль	**111 940**	**19 125**	**92 815**	**260 369**	**261 009**	**259 196**	**257 585**	**262 185**	**279 462**	**289 958**	**301 168**	**314 003**	**565 683**	**307 748**	**257 936**
Административные расходы	45 051	21 212	23 839	61 398	59 239	57 332	55 652	54 175	52 883	51 756	50 780	49 938	58 257	34 189	24 068
Расходы по реализации	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA	**66 889**	**-2 087**	**68 976**	**198 972**	**201 770**	**201 863**	**201 933**	**208 010**	**226 580**	**238 202**	**250 389**	**264 065**	**507 426**	**273 559**	**233 867**
маржа	*59%*	*-10%*	*74%*	*76%*	*77%*	*77%*	*78%*	*79%*	*81%*	*82%*	*83%*	*84%*	*89%*	*88%*	*90%*
Расходы на финансирование															
Амортизация	69 503	0	69 503	208 508	208 508	208 508	208 508	208 508	208 508	208 508	208 508	208 508	139 005	139 005	0
Прочие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Налогооблагаемый доход	**-2 614**	**-2 087**	**-527**	**-9 536**	**-6 738**	**-6 645**	**-6 575**	**-498**	**18 072**	**29 694**	**41 881**	**55 557**	**368 421**	**134 554**	**233 867**
КПН				0	0	0	0	0	0	3 032	11 408	22 519	96 204		
Чистая прибыль от операционной деятельности	**-2 614**	**-2 087**	**-527**	**-9 536**	**-6 738**	**-6 645**	**-6 575**	**-498**	**18 072**	**26 662**	**30 473**	**33 037**	**272 218**	**134 554**	**233 867**
Чистая прибыль	**-2 614**	**-2 087**	**-527**	**-9 536**	**-6 738**	**-6 645**	**-6 575**	**-498**	**18 072**	**26 662**	**30 473**	**33 037**	**272 218**	**134 554**	**233 867**

5.2. Прогнозный Отчет о движении денежных средств (Cash flow)

5.2.1. Прогнозный отчет о движении денежных средств (Прямой метод) рассм-тся доходы от текущей деятельности и нового проекта, тыс. тенге

Наименование / период	2024	2024 до 01.09.2024	2024 после 01.09.2024	2025	2026	2027	2028	2029
Сальдо на нач.	**-**	**-**	**208**	**2 812**	**498**	**1 060**	**1 497**	**1 811**
1. Операционная деятельность								
Поступление денег от операционной деятельности	**164 315**	**22 748**	**141 568**	**404 499**	**407 474**	**407 745**	**408 290**	**415 838**
Предоставление услуг	11 621	7 748	3 874	11 854	12 091	12 333	12 579	12 831
Поступление от аренды	90 742	0	90 742	261 790	259 311	257 079	255 071	261 014
Прочие поступления (сдача авто и спецтехники в аренду)	25 000	15 000	10 000	20 000	23 000	23 000	23 000	22 000
Возмещ. Комм.услуг и электроэнергии арендатором	36 952	0	36 952	110 855	113 072	115 334	117 640	119 993
Выбытие денег от операционной деятельности	**92 298**	**22 540**	**69 759**	**199 197**	**199 296**	**199 692**	**200 361**	**202 110**
Платежи поставщикам за товары и услуги	1 991	1 327	664	2 030	2 071	2 113	2 155	2 198
Авансы выданные	0	0	0	0	0	0	0	0
Электроэнергия	7 834	0	7 834	23 503	23 973	24 452	24 941	25 440
Комм.услуги	29 118	0	29 118	87 353	89 100	90 882	92 699	94 553
Выплаты по заработной плате	18 060	12 040	6 020	18 241	18 423	18 607	18 793	18 981
Налоги	26 991	9 172	17 819	43 157	40 816	38 725	36 858	35 194
НДС	8 305	0	8 305	24 914	24 914	24 914	24 914	25 744
ИТОГО Операционная деятельность	**72 017**	**208**	**71 809**	**205 302**	**208 177**	**208 053**	**207 930**	**213 727**
2. Инвестиционная деятельность								
Поступление денег от инвестиционной деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Строительство	0	0	0	0	0	0	0	0
Выбытие денег от инвестиционной деятельности	**2 085 079**	**2 085 079**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Строительство	2 085 079	2 085 079	0	0	0	0	0	0
ИТОГО Инвестиционная деятельность	**-2 085 079**	**-2 085 079**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
3. Финансовая деятельность								
Поступление денег от финансовой деятельности	**2 085 079**	**2 085 079**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Поступление кредитных средств	2 085 079	2 085 079	0	0	0	0	0	0
Выбытие денег от финансовой деятельности	**69 205**	**0**	**69 205**	**207 616**	**207 616**	**207 616**	**207 616**	**214 536**
Погашение основного долга по без%% Договору займа с ТОО "Сегмента"	69 205	0	69 205	207 616	207 616	207 616	207 616	214 536
ИТОГО Финансовая деятельность	**2 015 874**	**2 085 079**	**-69 205**	**-207 616**	**-207 616**	**-207 616**	**-207 616**	**-214 536**
ИТОГО: Увеличение + / - уменьшение денежных средств	**2 812**	**208**	**2 604**	**-2 314**	**562**	**437**	**314**	**-809**
Сальдо на кон.	**2 812**	**208**	**2 812**	**498**	**1 060**	**1 497**	**1 811**	**1 002**

Наименование / период	2030	2031	2032	2033	2034	2034	
						до 01.09.2034	после 01.09.2034
Сальдо на нач.	1 002	1 072	1 021	850	1 559	1 559	1 143
1. Операционная деятельность							
Поступление денег от операционной деятельности	**437 633**	**451 880**	**466 979**	**483 947**	**768 191**	**434 616**	**333 857**
Предоставление услуг	13 088	13 349	13 616	13 889	14 166	9 633	4 817
Поступление от аренды	279 152	290 690	303 025	316 174	606 542	321 662	284 880
Прочие поступления (сдача авто и спецтехники в аренду)	23 000	23 000	23 000	24 000	15 000	15 000	
Возмещ. Комм.услуг и электроэнергии арендатором	122 393	124 841	127 338	129 884	132 482	88 321	44 161
Выбытие денег от операционной деятельности	**205 379**	**208 139**	**211 168**	**214 455**	**226 477**	**157 439**	**69 038**
Платежи поставщикам за товары и услуги	2 242	2 287	2 332	2 379	2 427	1 618	809
Авансы выданные	0	0	0	0	0	0	0
Электроэнергия	25 949	26 468	26 997	27 537	28 088	18 725	9 363
Комм.услуги	96 444	98 373	100 341	102 347	104 394	69 596	34 798
Выплаты по заработной плате	19 171	19 363	19 556	19 752	19 949	13 300	6 650
Налоги	33 712	32 394	31 223	30 186	38 307	20 889	17 418
НДС	27 862	29 255	30 718	32 254	33 311	33 311	0
ИТОГО Операционная деятельность	**232 253**	**243 741**	**255 811**	**269 491**	**541 714**	**277 178**	**264 820**
2. Инвестиционная деятельность							
Поступление денег от инвестиционной деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Строительство	0	0	0	0	0	0	0
Выбытие денег от инвестиционной деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Строительство	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО Инвестиционная деятельность	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
3. Финансовая деятельность							
Поступление денег от финансовой деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Поступление кредитных средств	0	0	0	0	0	0	0
Выбытие денег от финансовой деятельности	**232 183**	**243 793**	**255 982**	**268 781**	**277 594**	**277 594**	**0**
Погашение основного долга по без%% Договору займа с ТОО "Сегмента"	232 183	243 793	255 982	268 781	277 594	277 594	0
ИТОГО Финансовая деятельность	**-232 183**	**-243 793**	**-255 982**	**-268 781**	**-277 594**	**-277 594**	**0**
ИТОГО: Увеличение + / - уменьшение денежных средств	**70**	**-51**	**-171**	**710**	**264 120**	**-416**	**264 820**
Сальдо на кон.	**1 072**	**1 021**	**850**	**1 559**	**265 679**	**1 143**	**265 963**

5.3.3. Прогнозный отчет о движении денежных средств по текущей деятельности (Прямой метод), тыс. тенге

Наименование / период	2024	2024 до 01.09.2024	2024 после 01.09.2024	2025	2026	2027	2028	2029
Сальдо на нач.	-	2 812	3 020	2 812	498	1 060	1 497	1 811
1. Операционная деятельность								
Поступление денег от операционной деятельности	**36 621**	**22 748**	**13 874**	**31 854**	**35 091**	**35 333**	**35 579**	**34 831**
Предоставление услуг	11 621	7 748	3 874	11 854	12 091	12 333	12 579	12 831
Прочие поступления (сдача авто и спецтехники в аренду)	25 000	15 000	10 000	20 000	23 000	23 000	23 000	22 000
Выбытие денег от операционной деятельности	**33 809**	**22 540**	**11 270**	**34 167**	**34 529**	**34 895**	**35 265**	**35 640**
Платежи поставщикам за товары и услуги	1 991	1 327	664	2 030	2 071	2 113	2 155	2 198
Авансы выданные	0	0	0	0	0	0	0	0
Электроэнергия	0	0	0	0	0	0	0	0
Комм.услуги	0	0	0	0	0	0	0	0
Выплаты по заработной плате*	18 060	12 040	6 020	18 241	18 423	18 607	18 793	18 981
Налоги	13 759	9 172	4 586	13 896	14 035	14 176	14 317	14 460
НДС	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО Операционная деятельность	**2 812**	**208**	**2 604**	**-2 314**	**562**	**437**	**314**	**-809**
2. Инвестиционная деятельность								
Поступление денег от инвестиционной деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Строительство	0	0	0	0	0	0	0	0
Выбытие денег от инвестиционной деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Строительство	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО Инвестиционная деятельность	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
3. Финансовая деятельность								
Поступление денег от финансовой деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Поступление кредитных средств	0	0	0	0	0	0	0	0
Выбытие денег от финансовой деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Погашение основного долга по без%% Договору займа с ТОО "Сегмента"	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО Финансовая деятельность	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
ИТОГО: Увеличение + / - уменьшение денежных средств	**2 812**	**208**	**2 604**	**-2 314**	**562**	**437**	**314**	**-809**
Сальдо на кон.	**2 812**	**3 020**	**5 624**	**498**	**1 060**	**1 497**	**1 811**	**1 002**

Продолжение таблицы

Наименование / период	2030	2031	2032	2033	2034	2034 до 01.09.2034	2034 после 01.09.2034
Сальдо на нач.	**1 002**	**1 072**	**1 021**	**850**	**1 559**	**1 559**	**1 143**
1. Операционная деятельность							
Поступление денег от операционной деятельности	**36 088**	**36 349**	**36 616**	**37 889**	**29 166**	**24 633**	**4 817**
Предоставление услуг	13 088	13 349	13 616	13 889	14 166	9 633	4 817
Прочие поступления (сдача авто и спецтехники в аренду)	23 000	23 000	23 000	24 000	15 000	15 000	
Выбытие денег от операционной деятельности	**36 018**	**36 401**	**36 787**	**37 179**	**42 640**	**25 049**	**17 591**
Платежи поставщикам за товары и услуги	2 242	2 287	2 332	2 379	2 427	1 618	809
Авансы выданные	0	0	0	0	0	0	0
Электроэнергия	0	0	0	0	0	0	0
Комм.услуги	0	0	0	0	0	0	0
Выплаты по заработной плате*	19 171	19 363	19 556	19 752	19 949	13 300	6 650
Налоги	14 605	14 751	14 899	15 048	20 264	10 132	10 132
НДС	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО Операционная деятельность	**70**	**-51**	**-171**	**710**	**-13 474**	**-416**	**-12 774**
2. Инвестиционная деятельность							
Поступление денег от инвестиционной деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Строительство	0	0	0	0	0	0	
Выбытие денег от инвестиционной деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Строительство	0	0	0	0	0	0	
ИТОГО Инвестиционная деятельность	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
3. Финансовая деятельность							
Поступление денег от финансовой деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Поступление кредитных средств	0	0	0	0	0	0	
Выбытие денег от финансовой деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Погашение основного долга по без%% Договору займа с ТОО "Сегмента"	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО Финансовая деятельность	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
ИТОГО: Увеличение + / - уменьшение денежных средств	**70**	**-51**	**-171**	**710**	**-13 474**	**-416**	**-12 774**
Сальдо на кон.	**1 072**	**1 021**	**850**	**1 559**	**- 11 914**	**1 143**	**- 11 631**

5.2.3. Прогнозный отчет о движении денежных средств (Прямой метод) рассматриваются доходы исключительно от нового проекта, тыс. тенге

Наименование / период	2024	2024 до 01.09.2024	2024 после 01.09.2024	2025	2026	2027	2028	2029
Сальдо на нач.	-							
1. Операционная деятельность								
Поступление денег от операционной деятельности	**127 694**	**0**	**127 694**	**372 645**	**372 383**	**372 413**	**372 711**	**381 007**
Поступление от аренды	90 742	0	90 742	261 790	259 311	257 079	255 071	261 014
Прочие поступления	0	0	0	0	0	0	0	0
Возмещ. Комм.услуг и электроэнергии арендатором	36 952	0	36 952	110 855	113 072	115 334	117 640	119 993
Выбытие денег от операционной деятельности	**58 489**	**0**	**58 489**	**165 030**	**164 767**	**164 797**	**165 095**	**166 471**
Платежи поставщикам за товары и услуги	0	0	0	0	0	0	0	0
Авансы выданные	0	0	0	0	0	0	0	0
Электроэнергия	7 834	0	7 834	23 503	23 973	24 452	24 941	25 440
Комм.услуги	29 118	0	29 118	87 353	89 100	90 882	92 699	94 553
Выплаты по заработной плате*	0	0	0	0	0	0	0	0
Налоги	13 232	0	13 232	29 261	26 781	24 550	22 541	20 733
НДС	8 305	0	8 305	24 914	24 914	24 914	24 914	25 744
ИТОГО Операционная деятельность	**69 205**	**0**	**69 205**	**207 616**	**207 616**	**207 616**	**207 616**	**214 536**
2. Инвестиционная деятельность								
Поступление денег от инвестиционной деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Строительство	0	0	0	0	0	0	0	0
Выбытие денег от инвестиционной деятельности	**2 085 079**	**2 085 079**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Строительство	2 085 079	2 085 079	0	0	0	0	0	0
ИТОГО Инвестиционная деятельность	**-2 085 079**	**-2 085 079**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
3. Финансовая деятельность								
Поступление денег от финансовой деятельности	**2 085 079**	**2 085 079**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Поступление кредитных средств	2 085 079	2 085 079	0	0	0	0	0	0
Выбытие денег от финансовой деятельности	**69 205**	**0**	**69 205**	**207 616**	**207 616**	**207 616**	**207 616**	**214 536**
Погашение основного долга по без%% Договору займа с ТОО "Сегмента"	69 205	0	69 205	207 616	207 616	207 616	207 616	214 536
ИТОГО Финансовая деятельность	**2 015 874**	**2 085 079**	**-69 205**	**-207 616**	**-207 616**	**-207 616**	**-207 616**	**-214 536**
ИТОГО: Увеличение + / - уменьшение денежных средств	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Сальдо на кон.	-	-	-	-	-	-	-	-

Продолжение таблицы

Наименование / период	2030	2031	2032	2033	2034	2034 до 01.09.2034	2034 после 01.09.2034
Сальдо на нач.							
1. Операционная деятельность							
Поступление денег от операционной деятельности	**401 545**	**415 531**	**430 362**	**446 058**	**739 024**	**409 983**	**329 041**
Поступление от аренды	279 152	290 690	303 025	316 174	606 542	321 662	284 880
Прочие поступления	0	0	0	0	0	0	0
Возмещ. Комм.услуг и электроэнергии арендатором	122 393	124 841	127 338	129 884	132 482	88 321	44 161
Выбытие денег от операционной деятельности	**169 362**	**171 738**	**174 380**	**177 277**	**183 836**	**132 389**	**51 447**
Платежи поставщикам за товары и услуги	0	0	0	0	0	0	0
Авансы выданные	0	0	0	0	0	0	0
Электроэнергия	25 949	26 468	26 997	27 537	28 088	18 725	9 363
Комм.услуги	96 444	98 373	100 341	102 347	104 394	69 596	34 798
Выплаты по заработной плате*	0	0	0	0	0	0	0
Налоги	19 107	17 642	16 325	15 139	18 043	10 757	7 286
НДС	27 862	29 255	30 718	32 254	33 311	33 311	0
ИТОГО Операционная деятельность	**232 183**	**243 793**	**255 982**	**268 781**	**555 188**	**277 594**	**277 594**
2. Инвестиционная деятельность							
Поступление денег от инвестиционной деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Строительство	0	0	0	0	0	0	
Выбытие денег от инвестиционной деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Строительство	0	0	0	0	0	0	
ИТОГО Инвестиционная деятельность	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
3. Финансовая деятельность							
Поступление денег от финансовой деятельности	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Поступление кредитных средств	0	0	0	0	0	0	
Выбытие денег от финансовой деятельности	**232 183**	**243 793**	**255 982**	**268 781**	**277 594**	**277 594**	**0**
Погашение основного долга по без%% Договору займа с ТОО "Сегмента"	232 183	243 793	255 982	268 781	277 594	277 594	0
ИТОГО Финансовая деятельность	**-232 183**	**-243 793**	**-255 982**	**-268 781**	**-277 594**	**-277 594**	**0**
ИТОГО: Увеличение + / - уменьшение денежных средств	**0**	**0**	**0**	**0**	**277 594**	**0**	**277 594**
Сальдо на кон.	-	-	-	-	**277 594**	-	**277 594**

**В новом проекте у ТОО "АЛМОЛ" не предполагаются затраты на заработную плату

5.3. Показатели эффективности проекта

5.3.1. Эффективность инвестиций с учётом денежных потоков по текущей деятельности

Ставка дисконтирования	17,5%
Объем инвестиций, тыс. тенге	2 085 079
NPV, тыс. тенге=	39 215
PI=	1,02
Срок окупаемости, лет	10

Таблица денежного потока и дисконтированной стоимости

Период	2024	2024		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2034	
		до 01.09.2024	после 01.09.2024											до 01.09.2034	после 01.09.2034
	0	0		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10	
Чистый денежный поток (опер+инвест+фин)	2 812	208	2 604	-2 314	562	437	314	-809	70	-51	-171	710	264 120	-416	264 820
Коэф. дисконтирования	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Дисконт. Стоимость	2 812	208	2 604	-2 314	562	437	314	-809	70	-51	-171	710	264 120	-416	264 820
Чистый денежный поток накопительно	**2 812**	**208**	**2 812**	**498**	**1 060**	**1 497**	**1 811**	**1 002**	**1 072**	**1 021**	**850**	**1 559**	**265 679**	**-416**	**265 679**

5.3.2. Эффективность инвестиций с учётом денежных потоков исключительно по новому проекту.

Ставка дисконтирования	17,50%
Объем инвестиций, тыс. тенге	2 085 079
NPV, тыс. тенге=	40 083
PI=	1,02
Срок окупаемости, лет	10

Таблица денежного потока и дисконтированной стоимости

Период	2024	2024		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2034	
		до 01.09.2024	после 01.09.2024											до 01.09.2034	после 01.09.2034
		0		1	2	3	4	5	6	7	8	9		10	
Чистый денежный поток (опер+инвест+фин)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	277 594	0	277 594
Коэф. дисконтирования	1,00	1,00	1,00	0,85	0,72	0,62	0,52	0,45	0,38	0,32	0,28	0,23	1,00	0,20	1,00
Дисконт. Стоимость	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	277 594	0	277 594
Чистый денежный поток накопительно	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**277 594**	**0**	**277 594**

6. ОБОБЩЕННЫЕ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ

6.1. SWOT – анализ

Слабые стороны:

- Физический износ здания;
- Потенциально упущенные возможности предоставления аренды по более высокой ставке;
- Рост стоимости строительных материалов.

Сильные стороны и возможности компании:

- Положительная кредитная история.
- Опыт работы компании в данной сфере более 20 лет.
- Наличие контрактной базы.
- Положительная динамика доходности.
- Быстрая окупаемость проекта.
- Проверенная Компания-арендатор, обеспечивающая надёжные денежные потоки;

6.2. Основные проектные риски

Основные проектные риски заключаются в удорожании стоимости материалов и превышению заложенной бюджетом сметной стоимости.

Исследования рынка и гибкость в принятии решении реализации продукции, выход на новые рынки сбыта позволят минимизировать риски сбыта продукции Арендатором для обеспечения стабильных денежных потоков.

6.3. Вывод

Реализация Проекта, который имеет мультипликативный эффект, ведет к увеличению производства продукции, росту ВВП, также будет увеличена потребность в работниках при дальнейшей реализации продукции, таких как транспортировка, хранение и сбыт. Реализация проекта позволит создать новые рабочие места, развить смежные отрасли и МСБ в целом за счёт реализации продукции ТОО «Сегмента». Из прогноза денежных потоков видим, что срок окупаемости проекта составит 10 лет. Далее компания будет получать чистый денежный поток в размере более чем 286 млн. тенге.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ К БИЗНЕС-ПЛАНУ

Таблица №1. График производства строительно-монтажных работ.

Заказчик: ТОО "Сегмента"

Алматинская обл.

ФИО _____

Подрядчик: ТОО "АЛМЭЛ"

ФИО

№ п/п	Наименование видов/этапов работ	Продолжительность работы в календарных днях	Начало работ-окончание работ	Сроки выполнения работ												
				2023 год				2024 год								
				Месяц проведения работ												
				сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1.1.	Подготовительные земляные работы	175	01.09.2023-01.02.2024													
	Наружные инженерные сети															
1.2.	Наружные сети 0,4 кВ	15	01.01.2024-01.02.2024													
1.3.	Телефонизация	15	01.01.2024-01.02.2024													
1.4.	Тепловые сети	61	01.01.2024-01.03.2024													
1.5.	Водоснабжение и канализация	122	01.01.2024-01.05.2024													
	Общестроительные работы															
1.6.	Установка конструкций ж/б	122	01.11.2023-01.05.2024													
	Архитектурная часть															
1.7.	Кровля, ограждение кровли	183	01.01.2024-01.07.2024													
1.8.	Окна	153	01.02.2024-01.07.2024													
1.9.	Двери	61	01.07.2024-01.09.2024													
1.10.	Полы	183	01.02.2024-01.09.2024													
1.11.	Перегородки	153	01.03.2024-01.08.2024													
1.12.	Внутренняя отделка	175	01.03.2024-01.09.2024													
1.13.	Наружная отделка	155	01.04.2024-01.09.2024													
	Внутрен.инженерные сети															
	Благоустройство территории															
1.14.	Благоустройство	190	01.11.2023-01.03.2024; 01.05.2024-01.09.2024													
1.15.	Озеленение	92	01.06.2024-01.09.2024													
1.16.	Ввод в эксплуатацию	30	01.08.2024-01.09.2024													
1.17.	Передача в аренду ТОО "Сегмента"	30	01.09.2024-01.10.2024													