

# WYTYCZNE DO SPORZĄDZENIA BIZNES PLANU DLA PROJEKTÓW MIEJSKICH JEREMIE DPI

Jeżeli pożyczka ma być udzielona w ramach regionalnej pomocy inwestycyjnej obejmować ona może maksymalnie 75 % kosztów kwalifikowanych, natomiast Biznes Plan musi obejmować wszystkie koszty projektu: kwalifikowane i niekwalifikowane. Zwrot „nie są to koszty kwalifikowane” oznacza, że przy wniosku w ramach regionalnej pomocy inwestycyjnej wydatków takich nie można zaliczyć do wkładu własnego (minimum 25%) niezbędnego do wyliczenia wnioskowanej kwoty pożyczki (maksimum 75% kosztów kwalifikowanych). Wnioskodawca musi wnieść wkład finansowy (w formie pieniężnej, a nie rzeczowej) w wysokości co najmniej 25% kosztów kwalifikowanych, pochodzący ze środków własnych lub zewnętrznych źródeł finansowania, w postaci wolnej od wszelkiego publicznego wsparcia finansowego.

Biznes plan ma być zarówno w formie papierowej jak i elektronicznej (nagrany na płytę z udostępnionymi do odczytu formułami)

## I. OPIS I CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

### 1. Cele projektu – *patrz punkt II. 6 i 7 wniosku*

- 1.1. Cele komercyjne obejmujące rodzaje produktów lub usług, jakie zostaną przeznaczone do sprzedaży w wyniku realizacji projektu
- 1.2. Cele społeczne, jakie są planowane

### 2. Opis wdrażania projektu – *patrz punkt II 8 wniosku*

### 3. Zdolność instytucjonalna do realizacji projektu.

- 3.1. Sposobu prowadzenia inwestycji
- 3.2. Przewidywane zasady wyboru wykonawców i dostawców
- 3.3. Charakterystyka zasobów ludzkich podmiotu prowadzącego projekt

### 4. Nieruchomość będąca przedmiotem projektu (jeśli dotyczy)

### 5. Tytuł prawny do nieruchomości (jeśli dotyczy)

## II. OPIS STANU AKTUALNEGO I POTRZEBY REALIZACJI PROJEKTU - *patrz punkt II. 5 wniosku*

## III. ANALIZA MARKETINGOWA

1. Rynek lokalny dla przewidywanych w projekcie usług/produktów z istniejącą podażą o tym samym lub podobnym charakterze
2. Istniejący i potencjalni konkurenci na rynku
3. Analiza ex post i ex ante kształtowania się popytu na usługi/produkty projektu
4. Kształtowanie się tendencji cenowych na oferowane usługi/produkty porównanie oferty projektu z ofertą konkurentów koszty sprzedaży usług i produktów (jeśli występują)
5. Plan sprzedaży usług i produktów w okresie dojścia do planowego wykorzystania zdolności produkcyjnych/usługowych (dla każdego produktu usługi oddzielnie jeżeli dotyczy) z wyszczególnieniem wartości ilościowych i cenowych
6. Plan kosztów sprzedaży usług i produktów w okresie dojścia do planowego wykorzystania zdolności produkcyjnych/usługowych (dla każdego produktu usługi oddzielnie jeżeli dotyczy) – *nie są to koszty kwalifikowane*
7. Budżet działań promocyjnych (koszty) – *nie są to koszty kwalifikowane*

utworzyć arkusz obliczeniowy w programie Excel dla ust.5,6,7

#### **IV. NAKŁADY INWESTYCYJNE – patrz punkt II 9. wniosku**

##### **1. Nieruchomość będąca przedmiotem projektu (jeżeli dotyczy)**

a) Jeżeli nieruchomość będzie zakupiona po złożeniu wniosku - prawdopodobna cenę zakupu nieruchomości oraz warunki płatności za nieruchomość.

*UWAGA: Zakup nieruchomości niezabudowanej (grunt) jest kwalifikowalny tylko do wysokości 10% całkowitych wydatków kwalifikowalnych. Zakup nieruchomości zabudowanej nie jest limitowany, z powyższym wyłączeniem (tj. w ramach zakupu nieruchomości zabudowanej, zakup gruntu z tym związanego jest kwalifikowalny tylko do kwoty 10% całkowitych wydatków kwalifikowalnych).*

b) Jeżeli nieruchomość będzie przedmiotem aportu -- wartość rynkowa przygotowana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego – **nie są to koszty kwalifikowane**

c) Jeżeli nieruchomość już jest własnością podmiotu realizującego projekt --- wartość rynkowa przygotowana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego – **nie są to koszty kwalifikowane**

##### **2. Nakłady udokumentowane kosztorysem wykonanym przez rzeczoznawcę budowlanego lub szacunkiem własnym**

a) Związane bezpośrednio z nieruchomością podnoszące jej wartość jako środka trwałego, nie tworzące oddzielnych środków trwałych

b) Nakłady na nowe budynki stanowiące oddzielne nieruchomości, jeśli projekt przewiduje powstawanie takich budynków

c) Nakłady na budowle z podziałem według przeznaczenia (np. infrastruktura drogowa, przyłącze gazowe itd.).

##### **3. Pozostałe środki trwałe nabywane w projekcie- wartość i uzasadnienie w projekcie**

a) Nakłady na zakup wyposażenia

b) Nakłady na zakup wartości niematerialnych i prawnych niezbędnych do realizacji projektu

c) nadzór inwestorski oraz autorski (jeżeli nie stanowią integralną część kosztów ponoszonych na nabycie prawa własności lub wieczystego użytkowania nieruchomości, lub środków trwałych, w ramach projektu objętego pomocą) -- **nie są to koszty kwalifikowane**

d) Inne koszty związane z projektem, w tym prace projektowe, koszty pozwoleń i uzgodnień -- **nie są to koszty kwalifikowane**

utworzyć arkusz obliczeniowy planu nakładów w programie Excel wraz z planowaną amortyzacją środków trwałych.

#### **V. KOSZTY EKSPLOATACJI – nie są to koszty kwalifikowane**

utworzyć arkusz obliczeniowy w programie Excel

#### **VI. KAPITAŁ OBROTOWY - nie są to koszty kwalifikowane**

Wartości według planowych dni pokrycia poszczególnych pozycji typowych dla danej branży

##### **1. AKTYWA OBROTOWE**

a) Zapasy – wycena według kosztów nabycia

b) Produkcja w toku – wycena według technicznego kosztu wytworzenia

c) Należności niezbędne do uruchomienia projektu

d) Zapas gotówki

## 2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE:

- a) Dostawy niezbędne do uruchomienia projektu  
*utworzyć arkusz obliczeniowy w programie Excel*

## VII. PLAN FINANSOWY PROJEKTU - patrz punkt II. 9 wniosku

### 1. Środki własne Inwestora

- a) aporty rzeczowe – *nie są to koszty kwalifikowane*
- b) aporty pieniężne
- c) dopłaty do kapitału zakładowego
- d) pożyczki właścicielskie

### 2. Kapitały zewnętrzne oddzielnie dla każdej instytucji finansowej wraz z prognozą rat kapitałów i odsetek

- a) kwota finansowania moment uruchomienia środków trwałych
- b) karencja na spłatę rat kapitałowych
- c) oprocentowanie kredytu/pożyczki
- e) sposób spłaty (metoda równych rat, metoda annuitetowa)
- f) okres spłaty kredytu.

*Utworzyć arkusz obliczeniowy w programie Excel z obliczeniem prognozą rat kapitałów i odsetek razem i oddzielnie z wszystkich istniejących i przyszłych kredytów, leasingów finansowych a także wpływów dla okresu obejmującego okres pożyczki ze środków inicjatywy JEREMIE. Należy do obliczeń pożyczki JEREMIE przyjąć średnie oprocentowanie pożyczki na poziomie 2%.*

**3. Zestawienie kosztów kwalifikowanych wkładu własnego i obcego w celu wyliczenia wnioskowanej maksymalnej kwoty pożyczki** – *za koszty kwalifikowane do wkładu własnego mogą być uznane środki pochodzące z zewnętrznego finansowania jeżeli są w postaci wolnej od wszelkiego publicznego wsparcia finansowego. Wkład własny żeby był zaliczany do kosztów kwalifikowanych musi być wniesiony w formie pieniężnej. Wydatki kwalifikowalne w kategorii „Zakup gruntu” (jeżeli występują) muszą być  $\leq 1/9 \times$  całkowite wydatki kwalifikowalne dla projektu (z wyłączeniem wydatków w kategorii „Zakup gruntu”). Jeżeli jest grunt zabudowany należy wydzielić w nim wartość gruntu i wartość zabudowania dodać do całkowitych wydatków kwalifikowanych dla projektu i analogicznie obliczyć dopuszczalną wartość gruntu do kosztów kwalifikowanych wg wzoru powyżej. Pozostała wartość gruntu ma być w wydatkach niekwalifikowanych.*

## VIII. PROGNOZA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

1. Projekcje cenach stałych z roku bieżącego dla okresu obejmującego okres pożyczki ze środków Inicjatywy JEREMIE. Plany mają dotyczyć Rachunku Zysku i Strat, Bilansu, Przepływów Środków pieniężnych. Plany muszą być wyliczane w trakcie trwania inwestycji w okresach tożsamych z harmonogramem prac – **patrz punkt II.8 wniosku.**
2. Plan ma też zawierać analizę wskaźnikową
  - a. rentowności (ROE, ROA, rentowność sprzedaży netto)
  - b. płynności (płynność bieżąca i płynność szybka)
  - c. zadłużenia (zadłużenia całkowitego, zadłużenia krótkoterminowego)

*Utworzyć arkusze obliczeniowe w programie Excel z uwzględnionymi wcześniej arkuszami obliczeniami dotyczącymi Analizy Marketingowej, Nakładów inwestycyjnych, Kosztów Eksploatacji i planem finansowania projektu.*

## IX. ANALIZA OPŁACALNOŚCI FINANSOWEJ PROJEKTU

Analizę opłacalności projektu należy sporządzić w cenach stałych z roku sporządzania

### 1. Obliczenie wolnego strumienia pieniężnego dla każdego roku projektu obliczonego

1.1 Obliczenie wartości netto projektu (FNPV) należy dokonać postępując się poziomem dyskonta rekomendowanym przez Komisję Europejską (obecnie 4%).

1.2. oszacowanie wewnętrznej stopy zwrotu (IRR)

## X. ANALIZA RYZYKA I WRAŻLIWOŚCI

**Należy uwzględnić przy obliczaniu tych wskaźników także wariant uwzględniający dane wynikające z aktualnie podpisanych umów istniejących, przedwstępnych, listów intencyjnych porozumień itp. dla planowanego przedsięwzięcia dotyczących zapotrzebowania na produkcję / obłożenia powierzchni najmu/opłat itp.**

3. Analiza progu rentowności - dla pierwszego roku projektu, w którym nastąpi osiągnięcie docelowego poziomu sprzedaży usług/produktów.

4. Analiza wrażliwości FNPV i IRR dla kluczowych parametrów analizując oddzielnie zmiany każdego z nich.

5. Analiza wskaźnikowa zdolności obsługi zadłużenia

$$WZS = \frac{(An + ZO(n) - (ZO(n) - OJn - On) * X\%)}{(Rn + Rn) + (OJn + On)}$$

gdzie:

An - Amortyzacja w roku n

RJn - Rata kapitałowa pożyczki w ramach inicjatywy JEREMIE w roku n

ZO (n) – zysk operacyjny

X % - stawka podatku dochodowego

Rn - Raty kapitałowe innych kredytów i pożyczek w roku n

OJn - Odsetki od pożyczki w ramach inicjatywy JEREMIE w roku n

On - Odsetki od innych kredytów i pożyczek w roku n

6. Ewentualne sposoby podjęcia działań niwelujących ryzyko zmian kluczowych parametrów na opłacalność projektu.