

Wytyczne

**do sporządzenia studium wykonalności dla
Przedsięwzięcia Inwestycyjnego
finansowanego w ramach Produktu
Finansowego – Duża Pożyczka Inwestycyjna**

Spis treści:

I. INFORMACJE OGÓLNE	3
II. ZAWARTOŚĆ POSZCZEGÓLNYCH MODUŁÓW STUDIUM WYKONALNOŚCI.....	4
1. Podstawowe informacje o Projekcie (Przedsięwzięciu Inwestycyjnym).....	4
2. Charakterystyka Wnioskodawcy (dla spółki celowej dodatkowo: sponsorów Projektu)	4
3. Charakterystyka i cele Projektu	4
4. Analiza społeczna projektu.....	5
5. Analiza marketingowa Projektu.....	5
6. Analiza formalno - prawna Projektu.....	5
7. Analiza występowania pomocy publicznej w Projekcie i jej zgodności z przepisami pomocy publicznej	6
8. Analiza trwałości Projektu	6
9. Analiza techniczna Projektu	7
10. Niezbędne nakłady inwestycyjne	7
11. Planowane źródła finansowania Projektu	7
12. Kapitał obrotowy	8
13. Prognoza sprawozdań finansowych	8
14. Analiza opłacalności przedsięwzięcia	8
15. Podsumowanie.....	8

I. INFORMACJE OGÓLNE

Celem niniejszych Wytycznych jest pomoc Wnioskodawcom w przygotowaniu dokumentów aplikacyjnych związanych z ubieganiem się o finansowanie w ramach produktu Duża Pożyczka Inwestycyjna (DPI). Wytyczne stanowią materiał pomocniczy oraz poglądowy co do oczekiwanej zawartości i sposobu przygotowania Studium Wykonalności Projektowanej (Studium) Przedsięwzięcia Inwestycyjnego (zamiennie: Projektu) i mogą mieć zastosowanie zarówno dla Projektów realizowanych przez spółkę celową (SPV) jak również dla Projektów, w których zamierzenie inwestycyjne będzie realizowane przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą.

Z uwagi na fakt, że zawarte w niniejszym dokumencie wskazówki mają charakter uniwersalny, to w każdym konkretnym przypadku zakres prezentowanych w Studium informacji oraz danych powinien być dostosowany do charakteru i skali planowanego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego z zastrzeżeniem jednak, że przygotowany materiał powinien zawierać co najmniej:

- 1) zdefiniowanie celów i zakresu planowanego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego (w tym również społecznych kosztów i korzyści projektu);
- 2) prezentację Wnioskodawcy/promotora Przedsięwzięcia Inwestycyjnego;
- 3) oszacowanie niezbędnych nakładów inwestycyjnych wraz ze wskazaniem źródeł ich finansowania;
- 4) ocenę wykonalności Przedsięwzięcia Inwestycyjnego oraz ryzyk związanych z jej realizacją;
- 5) ocenę opłacalności Przedsięwzięcia Inwestycyjnego;
- 6) ocenę możliwości spłaty pożyczki z przepływów pieniężnych generowanych przez Projekt.

Jeżeli Wnioskodawca prowadzi również inną działalność gospodarczą, należy Projekt potraktować jako oddzielne centrum zysków. W takim przypadku analiza opłacalności Projektu powinna być przygotowana w oparciu o ocenę przyrostu przepływów finansowych wynikających z realizacji Projektu.

Założenia dotyczące przyjętych w prognozach finansowych kluczowych parametrów powinny być w sposób wyczerpujący uzasadnione.

Studium stanowi załącznik do Wniosku o Pożyczkę, natomiast wszelkie dane liczbowe i obliczeniowe zawarte w Studium Wnioskodawca jest zobowiązany dodatkowo udostępnić w formie edytowalnych arkuszy excel.

Wszelkie terminy i wyrażenia użyte w Studium, pisane wielką literą i niezdefiniowane inaczej, posiadają znaczenie przypisane im w treści Regulaminu udzielania Jednostkowych Pożyczek przez Zachodniopomorską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A. Produkt Finansowy– Duża Pożyczka Inwestycyjna.

II. ZAWARTOŚĆ POSZCZEGÓLNYCH MODUŁÓW STUDIUM WYKONALNOŚCI

1. Podstawowe informacje o Projekcie (Przedsięwzięciu Inwestycyjnym)

Należy krótko streścić Projekt poprzez przedstawienie:

- 1.1. nazwy Projektu,
- 1.2. przedmiotu Przedsięwzięcia Inwestycyjnego,
- 1.3. lokalizacji Projektu,
- 1.4. całkowitego kosztu Projektu (Koszty Kwalifikowalne i niekwalifikowalne),
- 1.5. całkowitych Kosztów Kwalifikowanych,
- 1.6. źródeł finansowania,
- 1.7. planowanego okresu realizacji Projektu.

2. Charakterystyka Wnioskodawcy (dla spółki celowej dodatkowo: sponsorów Projektu)

Należy wskazać odpowiednio dla Wnioskodawcy / sponsorów Projektu:

- 2.1. nazwę i siedzibę Wnioskodawcy,
- 2.2. rodzaj prowadzonej działalności,
- 2.3. formę organizacyjną i prawną,
- 2.4. udziałowcy/podmioty powiązane (w tym informacja na tematów: udziałowców powyżej 10%, podmiotów powiązanych kapitałowo {zależnych i stowarzyszonych}, podmiotów powiązanych ekonomicznie, beneficjenta/-tów rzeczowych),
- 2.5. opis dotychczasowej działalności Wnioskodawcy (jeżeli była prowadzona) lub właścicieli spółki / sponsorów Projektu (w przypadku spółki celowej) z uwzględnieniem:
 - 2.5.1. informacji na temat doświadczenia biznesowego właściciela/kierownictwa/zarządu,
 - 2.5.2. opisu faktycznie wykonywanej aktualnie działalności,
 - 2.5.3. istotne informacje dotyczące historii Wnioskodawcy,
 - 2.5.4. modelu biznesowego,
 - 2.5.5. głównych produktów / usług,
 - 2.5.6. polityki inwestycyjnej,
 - 2.5.7. liczby pracowników, zmiany zachodzące w okresie 1-2 lat,
 - 2.5.8. główni kontrahenci – dostawcy/odbiorcy, zasady współpracy.
- 2.6. pozycję na rynku z uwzględnieniem:
 - 2.6.1. głównych parametrów branży (wielkość i perspektywy rozwoju),
 - 2.6.2. udziału klienta w rynku, głównych konkurentów,
 - 2.6.3. przewagi konkurencyjnej Wnioskodawcy,
- 2.7. doświadczenie Wnioskodawcy w realizacji projektów,
- 2.8. wyniki finansowe Wnioskodawcy za okres 3 ostatnich lat obrotowych (jeżeli była prowadzona działalność).

3. Charakterystyka i cele Projektu

Należy przedstawić:

- 3.1. dokładną lokalizację Projektu,
- 3.2. stan prawny nieruchomości/maszyn/własności intelektualnej (np. obciążenia hipoteką/zastawem, ostrzeżenia o egzekucji, postępowanie spadkowe lub sądowe),
- 3.3. rozmiary obiektów (powierzchnia, kubatura),

- 3.4. informacje na temat dotychczasowego wykorzystania,
- 3.5. analizę spełnienia dla Projektu zasady „nie czyni znaczącej szkody” w obszarze ochrony środowiska (zasada DNSH; Do No Significant Harm), zgodnie z treścią Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r.
- 3.6. koncepcje Projektu (opis zakresu Projektu) z uwzględnieniem następujących informacji:
 - 3.6.1. w przypadku braku realizacji inwestycji (stan nieruchomości, perspektywa prowadzonej działalności),
 - 3.6.2. minimalny zakres Projektu mający uzasadnienie ekonomiczne,
 - 3.6.3. możliwe warianty realizacji Projektu, rekomendacja wyboru wariantu wraz z uzasadnieniem,
- 3.7. cele biznesowe Projektu,
- 3.8. zdolność instytucjonalną do realizacji Projektu.

4. Analiza społeczna projektu

Należy przedstawić oddziaływanie inwestycji w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej, w tym:

- 4.1. wskazać korzyści ekonomiczne, jakie przyniesie Projekt, takie jak (*np. tworzenie miejsc pracy, generowanie przychodów podatkowych, wzmocnienie kondycji lokalnych przedsiębiorstw itp.*),
- 4.2. wskazać cechy przemysłowe, demograficzne, krajobrazowe, przyrodnicze, które mogą mieć wpływ na realizację i wykorzystanie rezultatów Projektu (*np. niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmieniającej się funkcji obszaru, przekroczenie standardów jakości środowiska, obecność odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia lub stanu środowiska, degradacja stanu technicznego obiektów budowlanych itp.*),
- 4.3. wskazać efekty społeczne Projektu dla społeczności lokalnej, (*np. poprawa dostępności do instytucji kultury i oświaty, infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, ochrony zdrowia i pomocy społecznej, rozrywki i wypoczynku, poprawa estetyki miejsca, rozwój kwalifikacji zawodowych, aktywizacja osób niepełnosprawnych, obniżenie poziomu hałasu itp.*),
- 4.4. wskazać problemy, które w wyniku realizacji Projektu mogą być rozwiązane,
- 4.5. wskazać wartość korzyści społecznych, jakie zostaną osiągnięte dzięki realizacji Projektu.

5. Analiza marketingowa Projektu

W analizie marketingowej każdorazowo należy przedstawić następujące elementy:

- 5.1. zdefiniowanie rynku dla przewidywanych w Projekcie usług/ produktów,
- 5.2. charakterystykę podaży produktów/ usług o tym samym lub podobnym charakterze na rynku,
- 5.3. charakterystykę najbliższych konkurentów na rynku,
- 5.4. historyczną analizę i przyszłe tendencje kształtowania się popytu na usługi/ produkty Projektu,
- 5.5. kształtowanie się tendencji cenowych na oferowane usługi/ produkty,
- 5.6. porównanie oferty Projektu z ofertą konkurentów,
- 5.7. plan promocji sprzedaży usług i produktów oraz szacowany budżet działań promocyjnych.

6. Analiza formalno - prawna Projektu

Należy m.in.

- 6.1. wskazać, czy Projekt jest przygotowany do realizacji pod względem prawnym,
- 6.2. opisać kwestie formalno - prawne związane z realizacją projektu oraz eksploatacją uzyskanej infrastruktury,
- 6.3. wymienić wszystkie dokumenty warunkujące wykonanie Projektu, np. pozwolenie na budowę, koncesje, inne pozwolenia (*np. na wycinkę drzew*), decyzje środowiskowe,
- 6.4. wskazać planowany termin uzyskania określonych decyzji (w przypadku nieprzygotowania projektu do realizacji pod względem prawnym na dzień składania wniosku),
- 6.5. przedstawić informacje dotyczące tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością (*np. własność, współwłasność, trwały zarząd, ograniczone prawo rzeczowe*), na których będzie realizowany Projekt,
- 6.6. przedstawić podstawę prawa użytkowania nieruchomości na okres realizacji Projektu oraz w okresie trwałości Projektu.

7. Analiza występowania pomocy publicznej w Projekcie i jej zgodności z przepisami pomocy publicznej

Należy przedstawić:

- 7.1. analizę zgodności Projektu z zasadami udzielania pomocy publicznej (spełnienie wszystkich przesłanek wymienionych w art. 107 ust. 1 TFUE),
- 7.2. analizę zgodności Projektu z warunkami dopuszczalności pomocy regionalnej (m.in. spełnienie warunków określonych w rozporządzeniu Komisji UE nr 651/2014 z dnia 17.06.2014 r. uznające niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu),
- 7.3. analizę spełnienia tzw. efektu zachęty tj. wykazanie, że nie nastąpiło rozpoczęcie prac (rozpoczęcie robót związanych z inwestycją (o którym mowa w art. 41 ust. 1 Prawa budowlanego) lub pierwsze prawnie wiążące zobowiązanie do zamówienia urządzeń lub inne zobowiązanie, które sprawia, że staje się nieodwracalna, zależnie od tego, co nastąpi najpierw (zgodnie z rozporządzeniem Komisji UE nr 651/2014 z dnia 17.06.2014 r. uznające niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu),
- 7.4. analizę spełnienia innych warunków wynikających z podstawy prawnej udzielenia pomocy publicznej (*np. nowa inwestycja, niedozwolona pomoc na ratowanie przedsiębiorstwa, sektory wykluczone, powiązania z innymi przedsiębiorcami, przekroczenie kumulacji pomocy, otrzymana pomoc publiczna oraz jej ewentualne powiązanie z projektem, powiązanie projektu z innymi projektami wnioskodawcy wspartymi pomocą publiczną*),
- 7.5. analizę efektywności Projektu w przypadku wykorzystania środków z pomocy regionalnej w porównaniu z realizacją Projektu bez środków z pomocy regionalnej.

8. Analiza trwałości Projektu

Należy:

- 8.1. wykazać, że finansowa trwałość Projektu jest zachowana w okresie realizacji Projektu i jego eksploatacji,
- 8.2. wykazać, że trwałość instytucjonalna Projektu jest zachowana w okresie realizacji Projektu i jego eksploatacji,
- 8.3. wskazać podmiot odpowiedzialny za zarządzanie infrastrukturą powstałą w wyniku realizacji Projektu (jeżeli będzie inny niż Wnioskodawca) z uwzględnieniem następujących informacji:
 - 8.3.1. sposób wyboru podmiotu eksploatującego,
 - 8.3.2. formę prawną podmiotu eksploatującego,

- 8.3.3. strukturę własnościową podmiotu eksploatującego,
- 8.3.4. relacje prawne i finansowe operatora z Wnioskodawcą,
- 8.3.5. sposób ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją rezultatów Projektu,
- 8.4. wykazać, że Wnioskodawca sprostą wymaganiom z utrzymaniem Przedsięwzięcia Inwestycyjnego przez co najmniej 5 lat / 3 lata w przypadku przedsiębiorstw z sektora MŚP, od daty jego zakończenia.

9. Analiza techniczna Projektu

Należy:

- 9.1. wskazać opis techniczny Projektu,
- 9.2. wykazać, że wykonalność techniczna Projektu zapewniona będzie poprzez:
 - 9.2.1. zastosowanie sprawdzonych i stosowanych na rynku rozwiązań,
 - 9.2.2. przygotowanie Projektu przez doświadczony zespół (*np. doświadczony personel, doświadczonych inżynierów budownictwa, budowy maszyn, czy programistów*),
 - 9.2.3. nadzór nad realizacją inwestycji przez uprawnionego i doświadczonego inspektora nadzoru budowlanego lub niezależnego Doradcę Technicznego (*project monitor/project manager*).
- 9.3. wskazać wymagania dotyczące ochrony środowiska, takie jak *np. gospodarka odpadami, ochrona przyrody, emisja hałasu*, które należy uwzględnić w Projekcie,
- 9.4. wskazać inne istotne wymagania dotyczące realizacji Projektu *np. geologiczne, techniczne i bezpieczeństwa pożarowego, konserwatora zabytków*,
- 9.5. wskazać wykonawców odpowiedzialnych za realizację Projektu oraz sposób ich wyboru,
- 9.6. wskazać ograniczenia czasowe oraz wymuszonych przerw w pracach, takich jak sezonowość prac budowlanych, możliwość wystąpienia niezinventaryzowanej infrastruktury podziemnej, mały rynek specjalistów danej technologii, wygaśnięcie patentów, które należy uwzględnić w harmonogramie projektu,
- 9.7. wskazać możliwości rozbudowy i/lub modernizacji i/lub adaptacji i/lub konwersji.

10. Niezbędne nakłady inwestycyjne

Należy przedstawić :

- 10.1. nakłady inwestycyjnych związane z projektem w układzie rzeczowym i wartościowym,
- 10.2. podział wydatków inwestycyjnych na Koszty kwalifikowalne i niekwalifikowane zgodnie z wytycznymi UE/krajowymi,
- 10.3. harmonogramu rzeczowo-finansowy Projektu,
- 10.4. nakłady odtworzeniowe, które mają charakter inwestycji i powiększają wartość środków trwałych,
- 10.5. poziom szacowanej, niezbędnej rezerwa na wzrost cen lub nieprzewidziane wydatki,
- 10.6. prognozowane koszty ochrony własności intelektualnej.

11. Planowane źródła finansowania Projektu

Należy :

- 11.1. w sposób kompletny przedstawić zakładany sposób sfinansowania Projektu na etapie inwestycji, eksploatacji oraz w przypadku wystąpienia ewentualnych deficytów płynności na etapie pierwszych lat funkcjonowania Projektu,
- 11.2. wskazać źródła wkładu własnego wraz z powołaniem się na stosowne dokumenty, w podziale na:

- 11.2.1. wkład własny pieniężny tj. środki własne Wnioskodawcy,
- 11.2.2. środki własne innych podmiotów (np. sponsorów),
- 11.2.3. kredyty/pożyczki wraz z podaniem podstawowych *parametrów np. wartość kredytu, waluta kredytu, okres kredytowania, oprocentowanie (stałe czy zmienne), karencja w spłacie, harmonogramy spłat,*
- 11.2.4. wkład własny rzeczowy *np. nieruchomości, urządzenia, maszyny, materiały, wartości niematerialne i prawne (np. marka, patenty, licencje, know how)* wraz ze wskazaniem wartości wyceny,
- 11.2.5. umowy leasingu wraz z podaniem przedmiotów i podstawowych parametrów *np. operacyjny/finansowy, miesięczna opłata, okres, kwota wykupu, zamiar wykupu,*
- 11.2.6. przedstawić szczegółowy opis przyjętej metodologii do wyliczenia/wyceny wkładu własnego,
- 11.2.7. wskazać źródła finansowania kosztów niekwalifikowalnych w projekcie.

12. Kapitał obrotowy

Należy określić ewentualne zapotrzebowanie na kapitał obrotowy związane z eksploatacją Projektu oraz wskazać planowane źródła pokrycia tego zapotrzebowania.

13. Prognoza sprawozdań finansowych

- 13.1. Projekcje należy sporządzić w oparciu o ceny stałe, w układzie rocznym dla okresu obejmującego horyzont finansowania ze środków JDPI. Prognoza sprawozdań finansowych powinna zawierać:
 - 13.1.1. rachunek zysków i strat – układ porównawczy,
 - 13.1.2. bilans,
 - 13.1.3. rachunek przepływów pieniężnych,
- 13.2. Projekcje należy sporządzić z zastosowaniem wzorów zgodnie z załącznikiem nr 1 do Ustawy o rachunkowości z zastrzeżeniem, że jeżeli Wnioskodawca sporządza sprawozdania finansowe w innym układzie to należy zastosować obowiązujący Wnioskodawcę standard sprawozdawczości rozszerzony o rachunek przepływów finansowych.

14. Analiza opłacalności przedsięwzięcia

Należy przedstawić odpowiednie wyliczenia wskazanych wskaźników oraz dokonać ich interpretacji:

- 14.1. Metoda wartości bieżącej netto (Net Present Value, NPV),
- 14.2. Metoda okresu zwrotu inwestycji (payback period, PP),
- 14.3. Metoda wewnętrznej stopy zwrotu (Internal Rate of Return, IRR).

15. Podsumowanie

Należy przedstawić:

- 15.1. najistotniejsze wnioski z przeprowadzonych analiz,
- 15.2. ocenę mocnych i słabych stron przedsięwzięcia (SWOT),
- 15.3. kluczowe elementy ryzyka.