

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ

Μεταξία Μπακάλη
Α.Μ.: 273

Ανάλυση Βιωσιμότητας Επενδυτικών Σχεδίων

Πτυχιακή Εργασία

Επιβλέπων: Καθηγητής, Κυρίκος Δημήτριος

Ηράκλειο
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ, 2017

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<i>Περίληψη</i>	5
<i>Abstract</i>	7
<i>Πρόλογος</i>	9
ΜΕΡΟΣ I: ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	10
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	10
1.1 Εισαγωγικές Έννοιες στην Αξιολόγηση Επενδυτικών Σχεδίων	10
1.2 Μέθοδος Καθαρής Παρούσας Αξίας (ΚΠΑ)	15
1.3 Υπολογισμός Μέσου Σταθμικού Κόστους Κεφαλαίου	18
1.4 Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (ΕΣΑ).....	19
1.5 Καθαρές Ταμειακές Ροές και Υπολογισμός	21
ΜΕΡΟΣ II: ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΗΣ «ΜΤΧ ΑΕ»	24
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ «ΜΤΧ Α.Ε.»	24
2.1. Ιστορικό της «ΜΤΧ Α.Ε.»	24
2.2. Διοίκηση - Μέτοχοι της «ΜΤΧ Α.Ε.»	25
2.3. Μέγεθος Υφιστάμενης Εταιρίας	27
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	29
3.1. Περιγραφή Προτεινόμενης Επένδυσης	29
3.2. Σκοπός της επένδυσης	36
3.3. Επιδιωκόμενοι Στόχοι Προτεινόμενης Επένδυσης	38

3.4.	Δράσεις για την επίτευξη των στόχων	41
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ .47		
4.1.	Δυναμικότητα.....	47
4.2.	Εγκαταστάσεις	50
4.3.	Διάρκεια κατασκευαστικής περιόδου	52
4.4.	Τεχνικές Συνεργασίες.....	52
4.5.	Αξιολόγηση Τεχνολογίας.....	53
4.6.	Ενεργειακές Επιπτώσεις	55
4.7.	Απασχόληση.....	56
4.7.	Τόπος Εγκατάστασης Νέας Μονάδας.....	57
4.8.	Παραγωγική Διαδικασία: Υφιστάμενες και Προβλεπόμενες Υπηρεσίες	59
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ – ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ.....63		
5.1.	Στόχοι οικονομικής ανάλυσης	63
5.2.	Ανάλυση του κόστους της επένδυσης.....	63
5.3.	Ανάλυση του χρηματοδοτικού σχήματος της επένδυσης.....	65
5.4.	Αποσβέσεις	65
5.5.	Ανάλυση Τραπεζικού Δανεισμού.....	66
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΕΡΔΟΦΟΡΑΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ – ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΝΤΑΕΤΟΥΣ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ.....68		
6.1.	Εισαγωγή.....	68

6.2.	Ανάλυση πρόβλεψης Παραγωγής – Πωλήσεων.....	70
6.3.	Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης	72
6.4.	Κόστος Πωληθέντων και Λειτουργικά Έξοδα	74
6.5.	Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης (Κ.Α.Χ.)	75
6.6.	Κατάσταση Ταμειακών Ροών	76
6.7.	Ανάλυση Νεκρού Σημείου	2
6.8.	Γενικά Στοιχεία του Κλάδου	4
	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	6
	Βιβλιογραφία	7

Ευρετήριο Πινάκων

Πίνακας 1: Υφιστάμενο Προσωπικό της «MTX Α.Ε.»	27
Πίνακας 2: Μελλοντική δυναμικότητα της MTX ΑΕ σε ψυκτικούς θαλάμους κατάψυξης – συντήρησης.....	48
Πίνακας 3: Συγκριτικός Πίνακας υφιστάμενων και Προβλεπόμενων Θέσεων Εργασίας	56
Πίνακας 4: Κόστος Επένδυσης.....	64
Πίνακας 5: Πηγές Χρηματοδότησης	65
Πίνακας 6: Τοκοχρεολυτικές Υποχρεώσεις της Επιχείρησης	67
Πίνακας 7: Ποσοτικά Στοιχεία Προβλεπόμενης Παραγωγής.....	71
Πίνακας 8: Ανάλυση Προβλεπόμενου Κύκλου Εργασιών	71
Πίνακας 9: Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης.....	73
Πίνακας 10: Κόστος Πωληθέντων κ Λειτουργικά Έξοδα	74
Πίνακας 11: Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης	75

Περίληψη

Διανύοντας, τα τελευταία χρόνια, περίοδο οικονομικής κρίσης, οι επενδύσεις ανάγονται σε ακόμα περισσότερης καίριας σημασίας παράγοντες που επιδρούν στην ανάπτυξη των επιχειρήσεων, αφού οι επιχειρήσεις καλούνται να επιβιώσουν και να αναπτυχθούν σε ένα σύνθετο περιβάλλον το οποίο χαρακτηρίζεται από ραγδαίες εξελίξεις και υψηλή αβεβαιότητα. Μέσω των επενδυτικών σχεδίων, μια επιχείρηση εκτός από την ανάπτυξή της, παράλληλα συνεισφέρει στην ανάπτυξη της τοπικής και της εθνικής οικονομίας, αφού μέσω αυτών διευρύνεται η παραγωγική δυναμικότητα της οικονομίας και προωθείται όχι μόνο η αύξηση της παραγωγής αγαθών και υπηρεσιών αλλά και η μείωση της ανεργίας.

Σκοπός της παρούσας πτυχιακής εργασίας είναι, κατ' αρχήν η θεωρητική προσέγγιση και η πλήρης κατανόηση των εννοιών ενός επενδυτικού σχεδίου, και εν κατακλείδι η τεκμηρίωση τους μέσω της ανάλυσης περιπτώσιολογικής μελέτης επενδυτικού έργου. Η εισαγωγή στη θεωρητική προσέγγιση σε συνδυασμό με την πρακτική ενότητα θα βοηθήσει στην πλήρη κατανόηση των εννοιών και των εκάστοτε υπολογισμών, με αποτέλεσμα να προσεγγισθεί το θέμα της βιωσιμότητας των επενδυτικών σχεδίων, σφαιρικά.

Για το σκοπό αυτό, η πτυχιακή εργασία χωρίζεται σε δύο μέρη. Στο Μέρος Ι, παρουσιάζονται οι εισαγωγικές έννοιες των επενδυτικών σχεδίων, καθώς και η μεθοδολογία αξιολόγησης τους όπως είναι η Καθαρή Παρούσα αξία, το Μέσο σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου, ο Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης και οι Καθαρές Ταμειακές Ροές. Παράλληλα, εξετάζεται ο ρόλος του κάθε κριτηρίου σε ένα επενδυτικό σχέδιο αλλά και ο τρόπος υπολογισμού τους.

Στο Μέρος II της παρούσας εργασίας, παρουσιάζεται μια μελέτη ανάλυσης βιωσιμότητας επενδυτικών σχεδίων, με απώτερο σκοπό να εφαρμοσθούν όλα όσα αναφέρονται στο Μέρος I. Συγκεκριμένα, παρουσιάζεται η μελέτη του επενδυτικού σχεδίου στη μορφή που είθισται να εμφανίζεται σε πραγματικές συνθήκες. Συνεπώς, γίνεται αναφορά του ιστορικού της εταιρίας που θέλει να προβεί σε επένδυση, η ανάλυση του επενδυτικού σχεδίου, αλλά και τα προβλεπόμενα αποτελέσματα της επένδυσης που αναμένονται σε βάθος χρόνου πέντε ετών, αφού θα έχει ολοκληρωθεί η επένδυση.

Abstract

In times of economic crisis, investments are elevated to an even more crucial factor affecting business growth, since companies are required to survive and grow in a complex environment characterized by rapid change and high uncertainty. Through investment projects, a company apart from its growth, at the same time is contributing to the development of the local and national economy, since its production capacity of the economy is further expanded and also promoting both the increase in goods and services production and reduction of unemployment.

The purpose of this thesis is firstly the conceptual approach and a thorough understanding of an investment project concept, and in conclusion the documentation of the above, through project investment case study analysis. The introduction to the theoretical approach combined with the practical module will assist in full understanding of the concepts and specific calculations, thus the sustainability of investment projects will be approached comprehensively.

To this end, the thesis is divided into two parts. Part I presents the concepts and principles of investment projects and their evaluation methodology such as Net Present Value, the weighted average cost of capital, the Internal Rate of Return and Net Cash Flows. At the same time, is presented the role of each criterion in an investment plan and how they are calculated.

In Part II of this study, a feasibility study analysis of investment plans is presented; with a view to implementing all those mentioned in Part I. Specifically the project study is presented in the form of customary displays in real conditions. Therefore, there is a reference in the history of the company that will carry out the investment, and both the

analysis of the project and the anticipated effects of the investment expected over time five years after the investment is completed, are presented.

Πρόλογος

Όπως ήδη αναφέρθηκε στην περίληψη, η παρούσα εργασία αποτελεί την ανάλυση βιωσιμότητας ενός επενδυτικού σχεδίου. Αποτελείται από θεωρητικό και ερευνητικό μέρος, κίνητρο για την υλοποίηση αυτής υπήρξε η έννοια της επιχειρηματικής ευκαιρίας και πως αυτή μπορεί να τεθεί στην πράξη και να αποβεί κερδοφόρα ακόμη και σε περιόδους δυσμενούς οικονομικής συγκυρίας.

Δεδομένου ότι όπως θα διαπιστωθεί ακολούθως υπήρξαν και προβλέψεις για μελλοντικές ταμειακές ροές, οι δυσκολίες της εκπόνησης αυτής ήταν η δημιουργία ενός σχεδίου που δεν απέχει από πραγματικά δεδομένα.

ΜΕΡΟΣ Ι: ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

1.1 Εισαγωγικές Έννοιες στην Αξιολόγηση Επενδυτικών Σχεδίων

Σύμφωνα με ορισμούς που έχουν δοθεί κατά καιρούς, ο όρος επένδυση αναφέρεται στη δέσμευση οικονομικών πόρων που πραγματοποιείται με την ελπίδα ότι η επιχείρηση ή ο επενδυτής θα αποκομίσει οφέλη τα οποία αναμένεται ότι θα προκύψουν σταδιακά ή κάποια στιγμή μετά από μια χρονική περίοδο στο μέλλον¹.

Είναι γνωστό ότι πρωταρχικός στόχος μιας επιχείρησης είναι η μεγιστοποίηση του κέρδους της. Οι επενδυτικές αποφάσεις αποτελούν έναν από τους πιο σημαντικούς τρόπους, όπου ο στόχος αυτός μπορεί να πραγματοποιηθεί. Συνεπώς, οι επενδυτικές αποφάσεις θα πρέπει να βασίζονται στην προσεχτική ανάλυση όλων των μειονεκτημάτων και πλεονεκτημάτων που αυτές περικλείουν και να προσαρμόζονται κάθε φορά ανάλογα με το χρονικό ορίζοντα του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου².

Σύμφωνα με τον Μπούμη (1979)³, με τον όρο επενδυτικό σχέδιο νοούνται οι προβλέψεις για το σύνολο των απαιτούμενων δραστηριοτήτων, επί ενός αντικειμένου που αποβλέπει σε κάποιο θετικό οικονομικό αποτέλεσμα, για ορισμένο συνήθως χρονικό διάστημα.

¹ Αναστασίου Θ. Χ. (2009), Οικονομοτεχνικές Μελέτες: Μεθοδολογία, Αξιολόγηση, Εφαρμογές, Εκδόσεις Έλλην σελ. 13

² Ξανθάκης Μ., Αλεξάκης Χ. (2007), Χρηματοοικονομική Ανάλυση Επιχειρήσεων, Εκδόσεις Σταμούλη σελ. 74

³ Μπούμης Π. Θ. (1979), «Μέθοδοι αξιολογήσεως Επενδυτικών Σχεδίων, Θεωρία και Πράξη», Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, σελ. 3

Όπως επισημαίνει ο Θεοφανίδης⁴ (1985) το σχέδιο μιας επένδυσης είναι μια πολυσύνθετη δραστηριότητα και απαιτεί μια σειρά από σωστά και καλά σχεδιασμένες αποφάσεις και ενέργειας διάθεσης σπάνιων πόρων (κόστος), ώστε να δημιουργηθεί, σε επιλεγμένη θέση (θέση εγκατάστασης σχεδίου επένδυσης), μια νέα παραγωγική μονάδα ή να επεκταθεί μια υφιστάμενη, που έχει ορισμένο χρόνο ζωής (περίοδος παραγωγικής λειτουργίας του σχεδίου επένδυσης) και η οποία θα παράγει αγαθά ή υπηρεσίες (οφέλη/ έσοδα σχεδίου επένδυσης) που θα διατίθενται στο κοινό με ποικίλους τρόπους για κάλυψη αγαθών ή επιθυμιών του.

«Μια καλή επένδυση είναι αυτή η οποία επιστρέφει περισσότερα από αυτά που κοστίζει για να πραγματοποιηθεί» (Titman S., Keown A., Martin J., 2015)⁵. Επομένως, από την αξιολόγηση θα πρέπει να απορρέουν αξιόπιστες και χρήσιμες πληροφορίες, καθώς αυτές καθιστούν ικανούς τους ενδιαφερόμενους να λαμβάνουν σωστές αποφάσεις και επίσης επιτυγχάνεται και ο σκοπός της επένδυσης ο οποίος είναι να καθορίσει αν η επένδυση θα συνεισφέρει στη μακροχρόνια κερδοφορία της επιχείρησης. Για το λόγο αυτό, αφού αναλυθούν τα οικονομικά στοιχεία του επενδυτικού σχεδίου, μετά μέσω διαφόρων μεθόδων αξιολόγησης, θα πρέπει να αξιολογηθούν οι εναλλακτικές επενδύσεις.

Τα απαραίτητα στοιχεία για την αξιολόγηση μιας επένδυσης αναφέρονται παρακάτω:

- Το καθαρό ποσό που απαιτείται για την επένδυση σήμερα, δηλαδή η αρχική εκροή μετρητών που θα χρειαστεί το επενδυτικό σχέδιο. Πολλές φορές για την λήψη αποφάσεων χρησιμοποιείται η διαφορική επένδυση δηλαδή η

⁴ Θεοφανίδης Σ. , (1985) Εγχειρίδιο Αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων, Εκδόσεις Παπαζήση σελ. 27

⁵ Titman S. Keown A και Martin J. (2015), Χρηματοοικονομική Διαχείριση: Αρχές και Εφαρμογές, 11^η Αμερικανική Έκδοση, Εκδόσεις Παπαζήση

προσαύξηση ή επιπλέον εκροή μετρητών που απαιτείται για την μελλοντική απόκτηση (εισροή) εισοδημάτων.

- Το σύνολο των κεφαλαίων θα απαιτηθεί στο μέλλον για την επένδυση. Συνήθως, με την πάροδο του χρόνου, πολλές επενδύσεις απαιτούν νέα εκροή μετρητών για γενική συντήρηση – επισκευή ή ακόμα για αντικατάσταση ορισμένων εξαρτημάτων, κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής της επένδυσης. Επιπλέον, πολλές φορές μπορεί να χρειαστούν κάποιες βελτιώσεις ή προσθήσεις στην επένδυση, οι οποίες αποτελούν συμπληρωματικά έξοδα.
- Το κόστος κεφαλαίου της επένδυσης. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει η επιχείρηση να αποφασίσει εάν το κόστος του επενδυτικού σχεδίου θα καλυφθεί μέσω των ιδίων κεφαλαίων της ή μέσω δανείου (ξένα κεφάλαια).
- Τα αναμενόμενα καθαρά έσοδα από την επένδυση. Ως καθαρά έσοδα ορίζεται η καθαρή εισροή μετρητών που προέρχεται από το αποτέλεσμα της επένδυσης και όχι το λογιστικό κέρδος ή ζημιά αυτής. Η εισροή μετρητών επηρεάζεται από τα ποσοστά των αποσβέσεων καθώς και από το ύψος των φόρων. Πολλές επενδύσεις δεν αναμένεται να αποφέρουν καθαρή εισροή μετρητών αλλά έχουν σαν αποτέλεσμα την αποφυγή εκροής μετρητών ή την εξοικονόμηση μετρητών (π.χ. ένα νέο μηχάνημα πιθανόν να λειτουργεί με μικρότερο κόστος εργασίας ή με μικρότερο κόστος συντήρησης – επισκευής). Οι ετήσιες εξοικονομήσεις μετρητών, προσαρμοσμένες στο πραγματικό τους επίπεδο μετά τον υπολογισμό των φόρων, αποτελούν την ετήσια απόδοση πολλών επενδύσεων. Η απόδοση αυτή της επένδυσης, επειδή αναφέρεται στο μέλλον, πρέπει να εκτιμηθεί και να προβλεφτεί όσο το δυνατόν ακριβέστερα

και είναι δυνατόν να είναι σταθερή ή να μεταβάλλεται κατά την διάρκεια ζωής της επένδυσης.

- Το ποσοστό του φόρου εισοδήματος καθώς και τυχόν άλλοι τοπικοί ή κοινοτικοί φόροι οι οποίοι επηρεάζουν τη καθαρή εισροή μετρητών της επένδυσης. Το ποσοστό του φόρου θα πρέπει πάντοτε να λαμβάνεται υπόψη και να υπολογίζεται ακόμα και αν δεν αναφέρεται σε συγκεκριμένη ευκαιρία επενδύσεως και αξιολογήσεως αυτής.
- Το ποσοστό απόσβεσης και η τηρούμενη μέθοδος απόσβεσης καθώς επίσης και η σκοπιμότητα χρησιμοποίησης κάθε μεθόδου.
- Ο χρόνος διάρκειας της επένδυσης ή της ωφέλιμης ζωής της. Η διάρκεια της ωφέλιμης ζωής της επένδυσης εξαρτάται από το είδος της επένδυσης και τις τεχνολογικές προδιαγραφές αυτής. Πολλές φορές η διάρκεια ζωής της επένδυσης δεν είναι μόνο θέμα τεχνικό ή κατασκευαστικό αλλά και οικονομικό. Η τεχνολογική και οικονομική απαξίωση της επένδυσης είναι πιθανό να ελαττώσουν σημαντικά την ωφέλιμη ζωή αυτής καθώς σε πολλές επενδύσεις η οικονομική – ωφέλιμη ζωή είναι πολύ μικρότερη από την ενδεχόμενη τεχνική ζωή της επένδυσης.
- Η υπολειμματική αξία της επένδυσης. Ως υπολειμματική αξία μιας επένδυσης ορίζεται η αξία στο τέλος της ωφέλιμης ζωής της, η οποία μπορεί να είναι μηδέν ή μεγαλύτερη του μηδενός. Αυτό εξαρτάται από την συντήρηση που γίνεται κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής της επένδυσης καθώς και από την ενδεχόμενη χρησιμότητα που θα έχει στο τέλος της περιόδου αυτής για

διάφορους παρεμφερείς σκοπούς ή και σαν πρώτη ύλη για ένα καινούργιο έργο.

- Η αξία εκποίησης μιας παλιάς επένδυσης σε περίπτωση αντικατάστασης της από μια νέα. Η αξία εκποίησης είναι συνήθως μικρότερη από την λογιστική αξία, διότι ως λογιστική αξία ορίζεται η αναπόσβεστη αξία της επένδυσης και ισούται με την τιμή κόστους μείων τις διενεργηθείσες μέχρι τώρα αποσβέσεις.
- Τα έξοδα λειτουργίας της νέας επένδυσης ή τα επιπλέον έξοδα, λειτουργίας, όταν η επένδυση αυτή αντικαθιστά μια άλλη παλιά επένδυση
- Τέλος, τα φορολογικά κίνητρα και οι προνομιακές διευκολύνσεις ή απαλλαγές για επενδύσεις, που μπορεί να δοθούν σε ορισμένες περιοχές, λιγότερο αναπτυγμένες⁶.

Από τα παραπάνω, μπορεί να αντιληφθεί κανείς ότι η επιλογή, λοιπόν, μιας επιχείρησης για τα επενδυτικά της σχέδια εκτός του ότι είναι μια αντικειμενική, συστηματική και δυναμική διαδικασία, θα πρέπει να φέρει τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

1. Να λαμβάνει υπόψη όλες τις χρηματορροές
2. Να προεξοφλεί τις μελλοντικές χρηματορροές με το κατάλληλο, καθορισμένο από την αγορά, κόστος ευκαιρίας του κεφαλαίου
3. Να επιλέγει από ένα σύνολο αμοιβαίως αποκλειόμενων επενδύσεων εκείνο το οποίο μεγιστοποιεί τον πλούτο των μετοχών
4. Να επιτρέπει στους διαχειριστές να εξετάζουν κάθε επενδυτικό σχέδιο, ανεξάρτητα από τα υπόλοιπα (αρχή προστιθέμενης αξίας)⁷.

⁶ Τσακλαγκάνος Α., (1980), Χρηματοδότηση και Αξιολόγηση Επενδύσεων, Εκδόσεις Κυριακίδη Αφοί σελ 53

Υπάρχουν δυο κατηγορίες μεθόδων αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων, οι οποίες έχουν κοινό χαρακτηριστικό ότι λαμβάνουν υπόψη το χρόνο κατά τον οποίο εισπράττονται ή καταβάλλονται τα χρήματα. Η πρώτη κατηγορία αναφέρεται στις ορθολογικές μεθόδους και περιέχουν την (α) μέθοδο της Καθαρής Παρούσας Αξίας και (β) την μέθοδο του Εσωτερικού Συντελεστή απόδοσης. Στη δεύτερη κατηγορία συμπεριλαμβάνονται μη ορθολογικές μέθοδοι και συγκεκριμένα (α) η μέθοδος του χρόνου επανείσπραξης του κεφαλαίου επένδυσης και (β) η μέθοδος της μέσης λογιστικής απόδοσης^{8, 9}.

Στην παρακάτω υποενότητα, αναλύεται η πρώτη κατηγορία (Καθαρή Παρούσα Αξία/ Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης), καθώς η παρούσα εργασία στηρίζεται σε αυτή μεθοδολογικά.

1.2 Μέθοδος Καθαρής Παρούσας Αξίας (ΚΠΑ)

Η μέθοδος της Καθαρής Παρούσας Αξίας (ΚΠΑ) αποτελεί την συνηθέστερη και πλεονεκτικότερη μέθοδο αξιολόγησης επενδυτικών έργων, λόγω του ότι η χρησιμοποίησή της οδηγεί μια επιχείρηση στην επιλογή εκείνων των επενδύσεων που μεγιστοποιούν την τιμή των μετοχών της. Η έννοια της ΚΠΑ χρήζει ιδιαίτερης σημασίας, γιατί αντιπροσωπεύει και εκφράζει όλες τις ροές του σχεδίου επένδυσης στην τωρινή τους αξία. Με άλλα λόγια, η Παρούσα Αξία των μελλοντικών Καθαρών Ταμειακών Ροών (ΚΤΡ) του κάθε φορά υπό εξέταση επενδυτικού έργου, παρουσιάζει

⁷ Ξανθάκης Μ., Αλεξάκης Χ. (2007), Χρηματοοικονομική Ανάλυση Επιχειρήσεων, Εκδόσεις Σταμούλη σελ. 80

⁸ Καραθανάσης Γ., (2002), Χρηματοοικονομική Διοίκηση και Χρηματαγορές, Εκδόσεις Μπένου σελ. 47

⁹ Καραθανάσης Γ., Δράκου Α., (2010), Χρηματοοικονομική Διοίκηση των Επιχειρήσεων, Εκδόσεις Μπένου, σελ 87

το μέγιστο κεφάλαιο που οι μέτοχοι θα ήταν διατεθειμένοι να καταβάλλουν σήμερα για να αναπαράγουν τις ΚΤΡ που αναμένονται από το υπό εξέταση επενδυτικό έργο¹⁰.

Ως ΚΠΑ, ορίζεται η αξία που προκύπτει, αν προεξοφλήσουμε στο παρόν, για κάθε έτος ξεχωριστά, τη διαφορά μεταξύ όλων των μελλοντικών ταμειακών (α) εισροών (εσόδων) και εκροών (εξόδων) για ολόκληρο το χρόνο ζωής του σχεδίου επένδυσης, με βάση ένα συντελεστή προεξόφλησης και δίνεται από τον παρακάτω τύπο^{11,12}:

$$ΚΠΑ = \sum_{t=1}^n \frac{(Ταμειακές \text{ Εισροές} - Ταμειακές \text{ Εκροές})}{(1+i)^t} - K_0,$$

όπου i : επιτόκιο προεξόφλησης, n : ο χρόνος ζωής του επενδυτικού σχεδίου, t : περίοδος προεξόφλησης και K_0 : το αρχικό κεφάλαιο που απαιτείται για την υλοποίηση του επενδυτικού έργου.

Κατά την εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθόδου πρέπει να δίνεται προσοχή στα παρακάτω:

- Οι εισροές και οι εκροές υπολογίζονται στο πραγματικό τους χρόνο.
- Οι αποσβέσεις δεν είναι πραγματικές εκροές, παρόλο που εμφανίζονται στον Λογαριασμό Εκμετάλλευσης και δεν περιλαμβάνονται στις ταμειακές εκροές
- Η αποπληρωμή των δανείων υπολογίζεται στις εκταμιεύσεις, αφού αποτελεί ταμειακή εκροή
- Ο χρόνος προεξόφλησης των ροών πρέπει να αναφέρεται σε ολόκληρη την ζωή του σχεδίου επένδυσης (φάση κατασκευής- λειτουργίας) και να εφαρμόζεται σε ορισμένη χρονική βάση για όλες τις ροές (ομοιογενής χρονική βάση).

¹⁰ Καραθανάσης Γ., Δράκου Α., (2010), Χρηματοοικονομική Διοίκηση των Επιχειρήσεων, Εκδόσεις Μπένου, σελ 91

¹¹ Θεοφανίδης Σ. , (1985) Εγχειρίδιο Αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων, Εκδόσεις Παπαζήση σελ. 247

¹² Αναστασίου Θ. Χ. (2009), Οικονομοτεχνικές Μελέτες: Μεθοδολογία, Αξιολόγηση, Εφαρμογές, Εκδόσεις Έλλην σελ. 139

- Κατά την επιλογή τους επιτοκίου προεξόφλησης λαμβάνεται υπόψη το επιτόκιο που επικρατεί στην κεφαλαιαγορά (ως το ελάχιστο επιτρεπτό), εφόσον αυτή λειτουργεί ομαλά και αντανακλά τις πραγματικές συνθήκες προσφοράς και ζήτησης κεφαλαίων.
- Η υπολειμματική αξία του σχεδίου επένδυσης υπολογίζεται ως θετική εισροή¹³.

Η μέθοδος της ΚΠΑ, εφόσον στηρίζεται ως υπολογισμός στην προεξόφληση, λαμβάνει υπόψη τόσο το μέγεθος όσο και το χρόνο πραγματοποίησης των ταμειακών ροών που προσδοκούνται σε κάθε περίοδο της ζωής της επένδυσης (διαχρονική αξία χρήματος). Σύμφωνα με τη συγκεκριμένη μέθοδο, όλες οι καθαρές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στο παρόν (χρόνος 0) με συντελεστή προεξόφλησης την ελάχιστη αποδεκτή αποδοτικότητα (μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου)¹⁴.

Μόλις υπολογισθεί η ΚΠΑ, μπορεί να ληφθεί η σχετική απόφαση για το αν θα πραγματοποιηθεί ή θα απορριφθεί το υπό εξέταση επενδυτικό σχέδιο. Αν η ΚΠΑ είναι μεγαλύτερη του μηδενός, τότε το επενδυτικό σχέδιο θα προσθέσει αξία και πρέπει να πραγματοποιηθεί. Στην περίπτωση που η ΚΠΑ είναι αρνητική το επενδυτικό σχέδιο θα πρέπει να απορριφθεί, ενώ αν είναι ίση με το μηδέν η επένδυση κρίνεται ότι είναι οριακή^{15, 16}.

¹³ Θεοφανίδης Σ. , (1985) Εγχειρίδιο Αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων, Εκδόσεις Παπαζήση σελ. 248

¹⁴ Αρτίκης Π. Γ. (1999), Χρηματοοικονομική Διοίκηση- Αποφάσεις Επενδύσεων, Εκδόσεις Σταμούλη σελ. 138

¹⁵ Titman S. Keown A και Martin J. (2015), Χρηματοοικονομική Διαχείριση: Αρχές και Εφαρμογές, 11^η Αμερικανική Έκδοση, Εκδόσεις Παπαζήση σελ. 508

¹⁶ Αρτίκης Π. Γ. (1999), Χρηματοοικονομική Διοίκηση- Αποφάσεις Επενδύσεων, Εκδόσεις Σταμούλη σελ. 138

1.3 Υπολογισμός Μέσου Σταθμικού Κόστους Κεφαλαίου

Το κόστος του κεφαλαίου αναφέρεται στην αμοιβή που απαιτείται από επενδυτές ή δανειστές ώστε να πειστούν για την παροχή χρηματοδότησης για μια επένδυση. Κατ' επέκταση, με τον όρο «κόστος κεφαλαίου» εννοούμε την απόδοση που απαιτούν αυτοί που θα χρηματοδοτήσουν μια επένδυση¹⁷. Το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου, χρησιμοποιείται συχνά ως σημείο αναφοράς, ή δείκτης "ποσοστιαίας απόδοσης", κατά την αξιολόγηση των νέων σχεδίων και επιχειρήσεων που απαιτούν χρηματοδότηση και μπορεί να θεωρηθεί και να χρησιμοποιηθεί αντίστοιχα ως το προεξοφλητικό επιτόκιο (η απαιτούμενη απόδοση) για τον προσδιορισμό επενδυτικών έργων.

Συνεπώς, το Κόστος Κεφαλαίου της επιχείρησης είναι ο μέσος σταθμικός αριθμητικός του κόστους όλων των πηγών χρηματοδότησης (ιδίων και ξένων κεφαλαίων), με συντελεστές στάθμισης την αναλογία κάθε πηγής χρηματοδότησης, στο σύνολο του αντλούμενου κεφαλαίου από όλες τις πηγές χρηματοδότησης. Δηλαδή, υπολογίζεται ως εξής¹⁸:

$$ΜΣΚΚ = \Sigma_1 K_{\delta} + \Sigma_2 K_{\pi} + \Sigma_3 K_{\alpha} + \Sigma_4 K_{\kappa}$$

Όπου,

K= Μέσο Σταθμικό Κόστος κεφαλαίου

Σ_1 = Αναλογία μακροπρόθεσμων δανείων

Σ_2 = Αναλογία προνομιούχου μετοχικού κεφαλαίου

Σ_3 = Αναλογία αποθεματικών

¹⁷ Καραθανάσης Γ., (2002), Χρηματοοικονομική Διοίκηση και Χρηματαγορές, Εκδόσεις Μπένου σελ. 314

¹⁸ Αναστασίου Θ. Χ. (2009), Οικονομοτεχνικές Μελέτες: Μεθοδολογία, Αξιολόγηση, Εφαρμογές, Εκδόσεις Έλλην σελ. 106

Σ_4 = Αναλογία κοινού μετοχικού κεφαλαίου

Όταν επιλέγεται ως μέθοδος αξιολόγησης μιας επένδυσης, αυτή του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης, τότε η απόδοση της επένδυσης συγκρίνεται με το κόστος κεφαλαίου¹⁹.

Ένας πιο αναλυτικός τύπος που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του μέσου σταθμικού κόστους κεφαλαίου δίνεται από τον παρακάτω τύπο:

$$MΣΚΚ = \frac{\Xi.Κ.}{\Sigma.Κ.} * \text{Κόστος Ξένων Κεφαλαίων} * (1 - \Phi.Σ.) + \frac{I.Κ.}{\Sigma.Κ.} * \text{Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων}$$

όπου,

Ξ.Κ.: Ξένα Κεφάλαια

I.Κ.: Ίδια Κεφάλαια

Σ.Κ.: Συνολικά Κεφάλαια

Φ.Σ.: Φορολογικός Συντελεστής

1.4 Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (ΕΣΑ)

Ο Εσωτερικός συντελεστής απόδοσης ορίζεται ως η έκφραση της ποσοστιαίας απόδοσης μιας επένδυσης. Πιο αναλυτικά, είναι το υπολογιζόμενο επιτόκιο, όπου η παρούσα αξία των ταμειακών εισροών είναι ίση με την παρούσα αξία των ταμειακών εκροών και δίνεται από τον παρακάτω τύπο:

$$ΕΣΑ: \sum_{t=0}^n \frac{(Ταμειακές Εισροές_t - Ταμειακές Εκροές_t)}{(1+\varepsilon)^t} = 0,$$

¹⁹ Καραθανάσης Γ., (2002), Χρηματοοικονομική Διοίκηση και Χρηματαγορές, Εκδόσεις Μπένου σελ. 314

όπου ο ΕΣΑ (ε) είναι το εκτιμώμενο επιτόκιο που μηδενίζει το άθροισμα των παραπάνω προεξοφλούμενων ρών²⁰.

Ο ΕΣΑ εξαρτάται από (α) το μέγεθος του αρχικού κεφαλαίου (β) το μέγεθος των Καθαρών Ταμειακών Ρών του επενδυτικού έργου και (γ) από τη διάρθρωση των ΚΤΡ διαχρονικά (δηλ. αν είναι συγκεντρωμένες στα πρώτα ή στα τελευταία έτη της ζωής του υπό εξέταση επενδυτικού έργου)²¹. Στην ουσία, ο Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης, αντανακλά το υψηλότερο επιτόκιο που θα μπορούσε να πληρώσει η επιχείρηση, χωρίς να κινδυνεύσει να χάσει όλα τα χρήματα της επένδυσης που διέθεσε, ακόμα και αν υποτεθεί, ότι είχε δανείσει όλα τα χρήματα για τη χρηματοδότηση της επένδυσης. Συνεπώς, λόγω του ότι δείχνει την πραγματική αποδοτικότητα της συνολικής επένδυσης, μπορεί να προσδιορίσει αμέσως τους όρους δανεισμού του σχεδίου²². Το επενδυτικό σχέδιο με βάση τη συγκεκριμένη μέθοδο, γίνεται αποδεκτό αν η εσωτερική απόδοση είναι μεγαλύτερη από την τιμή του αντίστοιχου επιτοκίου προεξόφλησης που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των χρηματικών ρών που αναμένεται να δημιουργήσει. Σε άλλη περίπτωση απορρίπτεται²³.

Σε αυτό το σημείο πρέπει να αναφερθεί ότι η μέθοδος του ΕΣΑ εμπεριέχει κάποιες παραβιάσεις, κάτι το οποίο την καθιστά κάποιες φορές όχι κατάλληλη για την αξιολόγηση επενδυτικών σχεδίων. Καταρχήν ο ΕΣΑ υποθέτει ότι τα κεφάλαια που επενδύονται στα σχέδια έχουν κόστη ευκαιρίας ίσα με τον ΕΣΑ του σχεδίου, κάτι που σαν υπόθεση παραβιάζει τη συνθήκη ότι οι χρηματορροές θα πρέπει να

²⁰ Θεοφανίδης Σ. , (1985) Εγχειρίδιο Αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων, Εκδόσεις Παπαζήση σελ. 249

²¹ Καραθανάσης Γ., Δράκου Α., (2010), Χρηματοοικονομική Διοίκηση των Επιχειρήσεων, Εκδόσεις Μπένου, σελ 98

²² Θεοφανίδης Σ. , (1985) Εγχειρίδιο Αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων, Εκδόσεις Παπαζήση σελ. 251

²³ Titman S. Keown A και Martin J. (2015), Χρηματοοικονομική Διαχείριση: Αρχές και Εφαρμογές, 11^η Αμερικανική Έκδοση, Εκδόσεις Παπαζήση σελ. 522

προεξοφλούνται στο κόστος ευκαιρίας του κεφαλαίου, όπως καθορίζεται από την αγορά, ανάλογα με τον κίνδυνο του σχεδίου. Μια άλλη αρχή που παραβιάζεται είναι η αρχή της προστιθέμενης αξίας, γεγονός που δυσκολεύει τους διαχειριστές της επιχείρησης να αξιολογήσουν ανεξάρτητα επενδυτικά σχέδια. Τέλος ο ΕΣΑ μπορεί να δώσει πολλαπλά ποσοστά απόδοσης, με αποτέλεσμα το πρόσημο των χρηματοροών να αλλάζει περισσότερο από μια φορές κατά την περίοδο της επένδυσης. Ωστόσο, αρκετές επιχειρήσεις χρησιμοποιούν τον ΕΣΑ ως αρχικό δείκτη της αναληψιμότητας μιας επένδυσης, καθώς εκφράζεται ως ένα ποσοστό απόδοσης που είναι άμεσα συγκρίσιμο με τα χρηματοοικονομικά κόστη της υπό εξέταση επένδυσης²⁴.

1.5 Καθαρές Ταμειακές Ροές και Υπολογισμός

Οι Καθαρές Ταμειακές Ροές αποτελούν ένα από τα σημαντικότερα οικονομικά μεγέθη που χρησιμοποιούνται κατά τη διαδικασία αξιολόγησης επενδυτικών στοιχείων. Αλγεβρικά οι Καθαρές Ταμειακές Ροές, όπως προαναφέρθηκε ορίζεται ως η διαφορά μεταξύ Ταμειακών Εισροών και Ταμειακών Εκροών:

$$KTP_t = T.E._t - T.Eκ._t,$$

και κατά τον υπολογισμό τους θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι μεταβολές των ΚΤΡ της επιχείρησης.

Οι Ταμειακές Εισροές αναφέρονται στις επιπλέον εισπράξεις από πωλήσεις ή από εξοικονομήσεις δαπανών λειτουργίας που απορρέουν από την επένδυση. Επίσης

²⁴ Ξανθάκης Μ., Αλεξάκης Χ. (2007), Χρηματοοικονομική Ανάλυση Επιχειρήσεων, Εκδόσεις Σταμούλη σελ. 115

περιλαμβάνονται οι εισπράξεις από την πιθανή πώληση της υπό εξέτασης επένδυσης στο τέλος της ωφέλιμης οικονομικής ζωής της (υπολειμματική αξία επένδυσης)²⁵.

Ταμειακές Εισροές = Εισπράξεις από Πωλήσεις (Προϊόντων ή Περιουσιακών Στοιχείων) + Υπολειμματική Αξία

Οι Ταμειακές Εκροές δίνονται από τον τύπο:

Ταμειακές Εκροές = Κόστος επένδυσης + Κόστος παραγωγής & Λειτουργίας + Σχετικές Ταμειακές Ροές + Φόροι

Από τον παραπάνω τύπο διαφαίνεται ότι οι Ταμειακές εκροές περιλαμβάνουν τις πληρωμές για την εργασία, τις πρώτες βοηθητικές ύλες, την ενέργεια, τα έξοδα διαφήμισης και προώθησης, τα κόστη μεταφοράς προϊόντων, τα κόστη μίσθωσης χώρων, της συντήρησης μηχανημάτων κ.λπ (κόστος παραγωγής και λειτουργίας), εφόσον η επένδυση πραγματοποιηθεί. Επίσης, ως κόστος επένδυσης νοείται το αρχικό κεφάλαιο που απαιτείται για την υλοποίηση της επένδυσης (κόστος απόκτησης παγίων στοιχείων κ.λπ), το οποίο μπορεί να καλυφθεί είτε από ίδια κεφάλαια είτε από ξένα (δανεισμός, επιδοτήσεις κ.α.). Οι σχετικές ταμειακές εκροές προκύπτουν από τις διάφορες αλληλεξαρτήσεις του υπό εξέταση επενδυτικού έργου και άλλων υφιστάμενων περιουσιακών στοιχείων ή άλλων συντελεστών παραγωγής που ήδη έχει στην κατοχή της η επιχείρηση. Τέλος, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη και οι φόροι που θα καταβάλλει η επιχείρηση για τα κέρδη που θα πραγματοποιήσει το επενδυτικό έργο.

Συνοψίζοντας, οι Καθαρές Ταμειακές Ροές αναλυτικά για κάθε χρονική περίοδο του επενδυτικού έργου, υπολογίζονται ως εξής:

²⁵ Καραθανάσης Γ., Δράκου Α., (2010), Χρηματοοικονομική Διοίκηση των Επιχειρήσεων, Εκδόσεις Μπένου, σελ 165

Καθαρές Ταμειακές Ροές = Εισπράξεις από Πωλήσεις (Προϊόντων ή Περιουσιακών Στοιχείων) + Υπολειμματική Αξία - Κόστος επένδυσης - Κόστος παραγωγής & Λειτουργίας - Σχετικές Ταμειακές Ροές - Φόροι

Όπως έχει προαναφερθεί, οι αποσβέσεις δεν είναι πραγματικές εκροές, παρόλο που εκπίπτουν σε φορολογία. Για το λόγο αυτό, τα Φορολογητέα Κέρδη (ΦΚ) πρέπει να υπολογίζονται ως εξής:

$$\text{ΦΚ} = \text{Έσοδα} - \text{Λειτουργικά έξοδα} - \text{Αποσβέσεις} - \text{Τόκοι.}$$

Οι φόροι επί των κερδών υπολογίζονται από τη σχέση: Φόροι = ΦΚ * ΦΣ, όπου ΦΣ = ο φορολογικός συντελεστής. Επομένως οι ΚΤΡ μετά φόρων δίνονται από τη σχέση:

$$\text{ΚΤΡ}_{\mu\phi} = \text{ΚΤΡ}_{\pi\phi} - \text{φόροι}$$

Ο σωστός υπολογισμός των ΚΤΡ (μετά φόρων) είναι καθοριστικής σημασίας για τη λήψη ορθών αποφάσεων όσον αφορά στην αξιολόγηση των επενδυτικών σχεδίων, καθώς είναι εκείνες που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της ΚΠΑ και του ΕΣΑ του υπό εξέταση επενδυτικού σχεδίου. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονιστεί ότι, οι φόροι υπολογίζονται επί των αποτελεσμάτων χρήσης (Λογιστικών Κερδών), έχοντας αφαιρέσει από τις εισπράξεις τα λειτουργικά έξοδα και τις αποσβέσεις. Συνεπώς, η αξιολόγηση επενδύσεων γίνεται με βάση τις φορολογημένες ΚΤΡ (ΚΤΡ_{μφ}).

Σε περίπτωση δανεισμού, κατά τον υπολογισμό των ΚΤΡ_{μφ}, τότε είναι προτιμότερο να αγνοούνται οι τόκοι και να χρησιμοποιείται το μετά φόρων (το φορολογημένο) επιτόκιο για την προεξόφληση των ΚΤΡ_{μφ} ή τη σύγκριση του ΕΣΑ με αυτό, στην περίπτωση αυτή το φορολογητέο επιτόκιο υπολογίζεται από τον τύπο: $r * (1 - \Phi\Sigma)$

ΜΕΡΟΣ ΙΙ: ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΗΣ «ΜΤΧ ΑΕ»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ «ΜΤΧ Α.Ε.»

2.1. Ιστορικό της «ΜΤΧ Α.Ε.»

Η Ανώνυμη Εταιρεία «ΜΤΧ Α.Ε.», ιδρύθηκε το 2009 στο Νομό Αχαΐας και δραστηριοποιείται στον κλάδο των Τροφίμων. Συγκεκριμένα, οι εγκαταστάσεις της έως και σήμερα βρίσκονται σε μισθωμένο οικόπεδο συνολικής εκτάσεως 11.236,00 τ.μ. στην περιοχή του Ρίου Πατρών. Μια από τις κύριες δραστηριότητές της είναι το χονδρικό εμπόριο νωπών και κατεψυγμένων κρεάτων, ενώ αυτή με το μεγαλύτερο κύκλο εργασιών είναι το χονδρικό εμπόριο παγωτού και άλλων ειδών βρώσιμου πάγου. Επιπρόσθετα, η εν λόγω Εταιρεία είναι αποκλειστικός αντιπρόσωπος των παγωτών ALGIDA της Unilever Hellas AEBE στον Νομό Αχαΐας. Στις δραστηριότητες της περιλαμβάνονται, επίσης, και υπηρεσίες αποθήκευσης κατεψυγμένων ή διατηρημένων με απλή ψύξη εμπορευμάτων καθώς και αναψυκτικών – ποτών και η μεταπώληση τους.

Οι έως σήμερα υπηρεσίες της Εταιρείας «ΜΤΧ Α.Ε» συνίστανται στις παρακάτω:

- στην παραλαβή τροφίμων και αναψυκτικών/ ποτών από τις μεγαλύτερες βιομηχανίες στη χώρα,
- στην μεταφορά τους στους αποθηκευτικούς της χώρους,
- στην ταξινόμηση και αποθήκευση τους στις αποθήκες ξηρού φορτίου ή στους ψυκτικούς θαλάμους της Εταιρείας και διανομή τους στους πελάτες.

Προκειμένου να εξασφαλίσει τις βέλτιστες συνθήκες αποθήκευσης, διακίνησης και εμπορίας κατεψυγμένων προϊόντων η «ΜΤΧ Α.Ε.» έχει φροντίσει ήδη από τη σύστασή της να διαθέτει σύστημα διαχείρισης της ασφάλειας τροφίμων σύμφωνα με τις απαιτήσεις του προτύπου ΕΛΟΤ 1416: 2000 (HACCP).

2.2. Διοίκηση - Μέτοχοι της «ΜΤΧ Α.Ε.»

Βασικοί μέτοχοι της «ΜΤΧ ΑΕ» αποτελούν οι Παπαδάτου Μ. (διευθύνων, εντεταλμένη σύμβουλος και νόμιμος εκπρόσωπος) και Παπαδάτος Σ. (μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας), κόρη και πατέρας με αντίστοιχα ποσοστά μεριδίων 99% και 1%. Οι μέτοχοι της εταιρίας έχουν διακριτούς ρόλους και αρμοδιότητες. Με δεδομένο ότι ο δεσμός της οικογένειας είναι ισχυρός, όλοι έχουν βαρύνοντα λόγο στα θέματα της επιχείρησης, χωρίς βεβαίως αυτή η σχέση να αποτελεί τροχοπέδη για τις γρήγορες επιχειρηματικές αποφάσεις που απαιτούνται στο στάδιο λειτουργίας της μονάδας.

Πίνακας 1: Σύνοψη Μετοχικού Κεφαλαίου

A/A	Μέτοχος	Αξία μετοχών	Ποσοστό συμμετοχής
1	Παπαδάτου Μ.	198.000	99,0%
2	Παπαδάτος Σ.	2.000	1,0%
	ΣΥΝΟΛΟ	200.000 €	100,0%

Η προηγούμενη πολυετής εμπειρία που είχε αποκτήσει η βασική μέτοχος της εταιρείας, κα. Παπαδάτου ως βοηθός αντιπροσώπου παγωτού (2002- 2007) και στη συνέχεια ως αποκλειστικός αντιπρόσωπος της ΔΕΛΤΑ Α.Ε. (2008), ενίσχυσε την ικανότητά της να προβλέπει τις μελλοντικές εξελίξεις στον κλάδο και να προσαρμόζεται με ταχύτατους ρυθμούς στα νέα δεδομένα και τις απαιτήσεις της κάθε εποχής. Δεν αποτελεί τυχαίο γεγονός η εταιρία ότι από την αρχή της σύστασης ξεκίνησε να συνεργάζεται με τις μεγαλύτερες και ισχυρότερες επιχειρήσεις τροφίμων και ποτών (UNILEVER Hellas, η PEPSICO – HBH ABE, Αθηναϊκή Ζυθοποιία ΑΕ, Μύθος Ζυθοποιία ΑΕ κ.ά.), καταλαμβάνοντας σημαντικό μερίδιο της τοπικής αγοράς και κατακτώντας τον αρχικό στόχο της εταιρίας να αποτελεί από την αρχή μία επιχείρηση πρότυπο για την Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, στο χώρο της προμήθειας, αποθήκευσης και μεταπώλησης τροφίμων κυρίως παγωτών, κατεψυγμένων τροφίμων και βρώσιμων ειδών πάγου, αναψυκτικών και ποτών.

Οι δυο μέτοχοι διαβλέποντας την συνεχή αύξηση του μεριδίου αγοράς της επιχείρησης τους και τις αυξανόμενες ανάγκες των συνεργατών τους που δεν μπορούν να πλέον καλύψουν, ενδιαφέρονται να προχωρήσουν στη δημιουργία νέων σύγχρονων εγκαταστάσεων, εξασφαλίζοντας τους με αυτό τον τρόπο σταθερή και ταχεία εξυπηρέτηση.

Με πρόκληση τον συνεχή ανταγωνισμό, η εταιρεία επιθυμεί να κατασκευάσει τις ιδιόκτητες εγκαταστάσεις της με τις πλέον σύγχρονες προδιαγραφές και εξοπλισμό όσον αφορά την αποθήκευση ξηρού φορτίου και προϊόντων ψυκτικών θαλάμων και την άψογη διακίνηση τους, καθώς και δημιουργία τμήματος Logistics με ενσωμάτωση της πιο σύγχρονης τεχνολογίας.

2.3. Μέγεθος Υφιστάμενης Εταιρίας

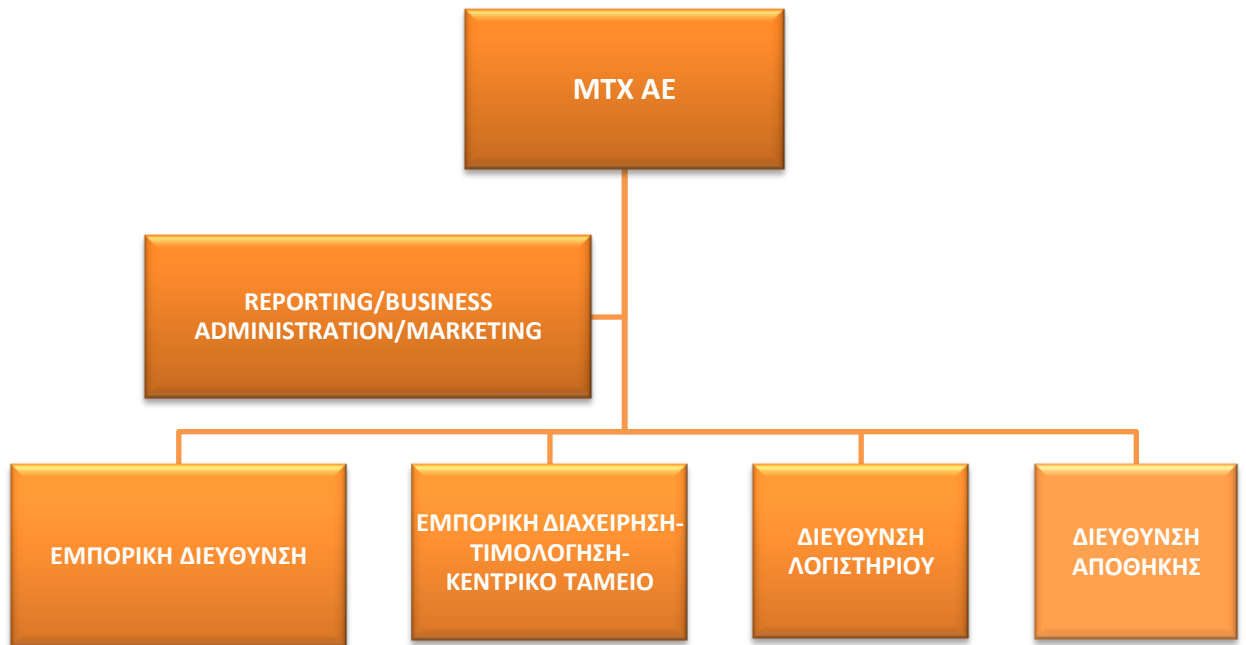
Η υπό εξέταση εταιρία εντάσσεται στις μικρές επιχειρήσεις, καθώς απασχολεί σήμερα 20 άτομα προσωπικό και ο κύκλος εργασιών της τελευταίας διαχειριστικής χρήσης δεν υπερβαίνει τα 10 εκατ. €.

Στον Πίνακα 2 παρουσιάζεται αναλυτικά το υφιστάμενο προσωπικό Εταιρείας, ενώ στο Διάγραμμα 1 εμφανίζεται το οργανόγραμμα της εταιρίας, όπως έχει σήμερα:

Πίνακας 1: Υφιστάμενο Προσωπικό της «MTX Α.Ε.»

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ
Υπάλληλοι γραφείου	3
Βοηθός Λογιστής	1
Οδηγοί	9
Αποθηκάριοι	2
Πωλητές	2
Εργάτης	3
ΣΥΝΟΛΟ	20

Διάγραμμα 1: Οργανόγραμμα της MTX Α.Ε.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ

ΣΧΕΔΙΟΥ

3.1. Περιγραφή Προτεινόμενης Επένδυσης

Η «MTX A.E.», διατηρεί τις εγκαταστάσεις της στο Ρίο του Ν. Αχαΐας και μέχρι σήμερα η δραστηριότητα στο χονδρικό εμπόριο των κατεψυγμένων τροφίμων, είναι αξιοσημείωτη, κάτι το οποίο επιβεβαιώνεται και από το γεγονός ότι θεωρείται ήδη εταιρεία- πρότυπο στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας. Οι μέτοχοι αναλογιζόμενοι την συνεχώς ανοδική πορεία της εταιρείας, τις αυξημένες ανάγκες των πελατών-συνεργατών της αλλά και τις προοπτικές του κλάδου στον οποίο ήδη ανήκει αλλά και του νέου που θέλει να διεισδύσει, αποφάσισαν να δραστηριοποιηθούν ενεργά και στο χώρο των Logistics, καθώς η συγκεκριμένη λειτουργία θα αποτελέσει συμπληρωματική δραστηριότητα στις υφιστάμενες.

Με την υλοποίηση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου η Εταιρεία επιθυμεί:

- ✓ να ενισχύσει την παραπάνω δραστηριότητα της, μέσω της μετεγκατάστασης σε σύγχρονες ιδιόκτητες κτιριακές εγκαταστάσεις, οι οποίες θα πληρούν όλους τους κανόνες υγιεινής και ασφαλείας και θα είναι εξοπλισμένοι με τον πλέον εκσυγχρονισμένο ειδικό εξοπλισμό (σύστημα αποθηκείσεων με ράφια βαρέως τύπου, ψυκτικούς θαλάμους κ.ά.). Εκμεταλλευόμενοι την εμπειρία και την τεχνογνωσία που έχουν αποκτήσει μέσα από τη συνεργασία με τις μεγαλύτερες βιομηχανίες τροφίμων της χώρας και την αποκλειστική διάθεση των συγκεκριμένων προϊόντων στους Νομούς Αχαΐας και Ηλείας, οι μέτοχοι έχουν

σχεδιάσει μαζί με τους αναδόχους κατασκευαστές τη δημιουργία μιας αποθηκευτικής μονάδας πρότυπο για την περιοχή.

- ✓ Εκμεταλλευόμενοι πλήρως τα ανωτέρω πλεονεκτήματα και τη θέση που έχει κατακτήσει στην αγορά, μέσω της παρούσας επένδυσης επιθυμούν να δραστηριοποιηθούν παράλληλα στην αμιγώς παροχή υπηρεσιών Logistics προς τρίτους (3PL – Third Party Logistics), καλύπτοντας μια συνεχώς αυξανόμενη ανάγκη της αγοράς.

Ειδικότερα, μέσω της υλοποίησης του παρόντος επενδυτικού σχεδίου, η Εταιρεία ενδιαφέρεται πρωτίστως να ικανοποιήσει τις συνεχώς αυξανόμενες ανάγκες της σε αποθηκευτικούς χώρους, αυξάνοντας τη δυναμικότητα της σε παλετοθέσεις και διατηρώντας τα κεκτημένα της στην αγορά.

Με τις υπάρχουσες συνεργασίες με τους μεγαλύτερους προμηθευτές τροφίμων και ποτών (όπως η Unilever Hellas, PEPSICO – HBH ABE, Αθηναϊκή Ζυθοποιία, Ζυθοποιία Μύθος κ.ά.) και με τις διαβεβαιώσεις αυτών, και κυρίως της Unilever, για την επέκταση της συνεργασίας τους, θεωρείται πλέον επιτακτική η ανάγκη για την μετεγκατάσταση της Εταιρείας σε μεγαλύτερους αποθηκευτικούς χώρους και για τον εκσυγχρονισμό των υποδομών της. Με τα σημερινά δεδομένα, μόνο η Unilever Hellas (παγωτά Algida) καλύπτει το 70% - 80% της δυναμικότητας των ψυκτικών θαλάμων της Εταιρείας ενώ κατά τους καλοκαιρινούς μήνες κλιμακώνεται στο 100% με αποτέλεσμα η MTX ΑΕ να μην ανταποκρίνεται πλήρως στις ανάγκες των συνεργατών – πελατών της.

Συγκεκριμένα, η συνεργασία «πιλότος» της Εταιρείας «MTX A.E.» με την Unilever Hellas ξεκίνησε το 2009. Το προηγούμενο έτος, το δίκτυο διανομής των παγωτών Algida στον Νομό Αχαΐας και σε τμήμα του Νομού Ηλείας είχε ανατεθεί σε άλλη ομοειδή επιχείρηση, με τις συνολικές πωλήσεις σε αξία, σύμφωνα με στοιχεία της Unilever, να ανέρχονται σε 2.120.000€. Με την ανάληψη του δικτύου διανομής των παγωτών της Unilever από την «MTX A.E.» ο κύκλος εργασιών της υπερδιπλασιάστηκε και ανήλθε στο ποσό των 4.433.000€ (2010). Η Εταιρεία «MTX A.E.» εκμεταλλευόμενη τη φήμη, το καλό «όνομα» καθώς και το οργανωμένο δίκτυο πωλητών που διαθέτει, συντέλεσε στην αύξηση του τζίρου της Unilever και στην επέκταση των σημείων διανομής της. Αποτέλεσμα αυτής της επιτυχούς συνεργασίας ήταν η εκδήλωση ενδιαφέροντος για επέκταση της συνεργασίας και πέρα των παγωτών, που αποτελούν μικρό μόνο τμήμα των προϊόντων της Unilever, στο σύνολο σχεδόν των προϊόντων διατροφής της εταιρείας (Άλις, SOL Ηλιέλαιο, Φλώρα, Becel, Βιτάμ, Νέα Φυτίνη, Super Fresco, Hellmann's, Knorr, Pummaro, Lipton, Zwan).

Ανάλογη πορεία παρουσιάζει και η συνεργασία της «MTX A.E.» με την Εταιρεία PEPSICO – HBH ABE, καθώς το έτος 2008 οι πωλήσεις της στην περιοχή κυμαίνονταν στα 10.000 κιβώτια, ενώ από το 2009 που ξεκίνησε η συνεργασία με την «MTX A.E.» και έως τα τέλη του 2011 έχουν διατεθεί 100.000 κιβώτια.

Επιπρόσθετα, η εταιρεία "ICE PLACE" (παραγωγή προϊόντων βρώσιμου πάγου – παγάκια), η οποία βρίσκεται στην ίδια τοποθεσία με την «MTX A.E.», έχει ήδη εκδηλώσει ενδιαφέρον για συνεργασία με την εν λόγω εταιρεία. Η συνεργασία αυτή αφορά την εκμετάλλευση μέρους του αποθηκευτικού χώρου της «MTX A.E.» με σκοπό την εναπόθεση παλετοθέσεων της.

Όλα τα παραπάνω, ανέδειξαν στους μετόχους την αυξημένη ανάγκη που υπάρχει για μεγαλύτερους αποθηκευτικούς χώρους, κυρίως για ευπαθή προϊόντα (συντήρησης ή κατάψυξης). Οι ίδιοι οι συνεργάτες της Εταιρείας MTX A.E., κατά τη διάρκεια των ετών, έχουν εκδηλώσει πολλές φορές το ενδιαφέρον τους για την επέκταση της συνεργασίας τους με την εταιρεία, γεγονός που υπαγορεύει την ανάγκη αύξησης της δυναμικότητας της μονάδας.

Ταυτόχρονα, η «MTX A.E.», εκμεταλλεόμενη πλήρως τις νέες δυνατότητες που δημιουργούνται από την παρούσα επένδυση και μέσα από τη διερεύνηση των αναγκών της ευρύτερης περιοχής σε αποθηκευτικούς χώρους τόσο ξηρού φορτίου όσο και ψυκτικών θαλάμων, η Εταιρεία ενδιαφέρεται να επεκταθεί στην αγορά των 3PL Logistics, παρεμβαίνοντας στην αλυσίδα τροφοδοσίας και προσφέροντας υπηρεσίες αποθήκης (παραλαβή – αποθήκευση – διαχείριση αποθεμάτων – φύλαξη – αποστολή) εξασφαλίζοντας την οικονομικότερη και ταχύτερη ροή κίνησης προϊόντων από τον προμηθευτή στον πελάτη.

Από τη μια, οι μέτοχοι αναλογιζόμενοι τις προοπτικές του κλάδου σύμφωνα με εκτιμήσεις παραγόντων του χώρου των Logistics, οι οποίες εμφανίζονται από θετικές ως ευοίωνες, και από την άλλη εκμεταλλεόμενοι την κομβική θέση της πόλης της Πάτρας ως Δυτικής Πύλης της χώρας προς την Ευρωπαϊκή Ένωση, την κοντινή απόσταση της Εταιρείας από το λιμάνι της Πάτρας καθώς και τα μεγάλα οδικά έργα που προγραμματίζονται για τη Δυτική Ελλάδα (Βορειοδυτικής Οδός Πελοποννήσου, Ιόνια Οδός) οι μέτοχοι αποφάσισαν να δραστηριοποιηθούν και στο 3PL logistics, εκμεταλλεόμενοι τις ανάγκες της περιοχής για αποθηκευτικούς χώρους. Έτσι, στις σχεδιαζόμενες παρεχόμενες υπηρεσίες περιλαμβάνονται η ανάληψη για λογαριασμό

τρίτων, βιομηχανικών ή εμπορικών επιχειρήσεων, η διεκπεραίωση της οργάνωσης και εκτέλεσης της μεταφοράς, της αποθήκευσης, της διαχείρισης αποθεμάτων και της διανομής των προϊόντων στον τελικό αποδέκτη.

Με την είσοδο της στο Third Party Logistics (3PL), η Εταιρεία ουσιαστικά διευρύνει το σύνολο των παρεχομένων υπηρεσιών της εκμεταλλευόμενη την έως σήμερα εμπειρία της στην αποθήκευση και στη διανομή προϊόντων, έχοντας την ευθύνη για την ροή των προϊόντων από τα σημεία παραγωγής μέχρι τα σημεία χρήσης ή κατανάλωσης, με στόχο τη διανομή του σωστού προϊόντος (ποσότητα, ποιότητα) στο σωστό τόπο και χρόνο.

Εν κατακλείδι, προκύπτει ότι το περιγραφόμενο επενδυτικό σχέδιο, είναι προϊόν της διαρκώς αυξανόμενης ανάγκης για αποθηκευτικούς χώρους, των επιθυμιών-προτροπών των ίδιων των συνεργατών της MTX A.E. και έρχεται να απαντήσει, σε πρώτη φάση, στις ανάγκες υφιστάμενων πελατών-συνεργατών της MTX A.E. και σε δεύτερη φάση στις ανάγκες δυνητικών συνεργατών.

Απώτερος στόχος της Εταιρείας «MTX A.E.» είναι η αύξηση της συνολικής κερδοφορίας και η εξασφάλιση της μακροχρόνιας βιωσιμότητας της. Καθώς μια κερδοφόρος και δυναμική επιχείρηση σημαίνει νέες επενδύσεις και νέες θέσεις εργασίας, έτσι και η παρούσα επένδυση θα συμβάλλει στην ευμάρεια των νυν απασχολούμενων της, βελτιώνοντας τις συνθήκες εργασίας καθώς και στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, με πολλαπλασιαστικά οφέλη για την τοπική οικονομία (μείωση της ανεργίας, αύξηση των δημοσίων εσόδων κ.λπ.).

Συγκεκριμένα, το σύνολο των ενεργειών που περιλαμβάνει το παρόν επιχειρηματικό σχέδιο και το οποίο περιγράφεται αναλυτικά σε επόμενα κεφάλαια της μελέτης είναι:

- ✓ Η κατασκευή νέων ιδιόκτητων κτιριακών εγκαταστάσεων συνολικής επιφάνειας περίπου 7.800,00 τ.μ., οι οποίες θα στεγάζουν τις εγκαταστάσεις αποθήκευσης των εμπορευμάτων – ξηρού φορτίου και ψυκτικών θαλάμων – καθώς και τα γραφεία της Εταιρείας, σε ιδιόκτητο οικόπεδο επιφάνειας 19.340 τ.μ.,
- ✓ Απόκτηση εξοπλισμού αποθήκευσης, βαρέως τύπου ραφιών, συνολικής δυναμικότητας 9.100 παλέτες, και συγκεκριμένα
 - 3.832 Παλετοθέσεις ξηρού φορτίου
 - 2.880 παλετοθέσεις θαλάμων συντήρησης (-3°C)
 - 336 παλετοθέσεις θερμοκρασίας 10°C
 - 2.052 Παλετοθέσεις θαλάμων κατάψυξης (-33°C)
- ✓ Ειδικές εγκαταστάσεις αποθήκευσης εμπορευμάτων ξηρού φορτίου αλλά και ψυκτικών θαλάμων συντήρησης (-3°C) και κατάψυξης (-33°C)
- ✓ Απόκτηση μεταφορικών μέσων (παλετοφόρων οριζόντιας μεταφοράς και ανυψωτικών μηχανημάτων) τελευταίας γενιάς για τη διακίνηση των εμπορευμάτων εντός των χώρων της μονάδας και την εναπόθεση τους στα ράφια,
- ✓ Εγκατάσταση ενός εξειδικευμένου πληροφοριακού συστήματος διαχείρισης επιχειρησιακών πόρων (Enterprise Resource Planning – ERP) το οποίο, εκτός από την κλασική οικονομική και εμπορική διαχείριση, περιλαμβάνει υποσυστήματα διαχείρισης παγίων και προϋπολογισμών (οικονομικών και πωλήσεων), εμπορικής πολιτικής, διαχείρισης παραγωγής, καθώς και υποσύστημα εφοδιαστικής αποθηκών (Logistics).

Η Εταιρεία επιθυμεί να αποκτήσει ένα σύγχρονο σύστημα μεταφοράς – διανομής, ώστε:

- ✓ Να γνωρίζει τα χαρακτηριστικά των προϊόντων (ποσότητα, μονάδα συσκευασίας, ευπάθεια, απαιτήσεις χειρισμού, κ.λπ.),
- ✓ Να γνωρίζει τους χρόνους παραλαβής και παράδοσης,
- ✓ Να σχεδιάσει εναλλακτικά σενάρια μεταφοράς (οδική, σιδηροδρομική, θαλάσσια, αεροπορική, συνδυασμένη μεταφορά),
- ✓ Να γνωρίζει τα μεταφορικά μέσα που θα πρέπει να έχει διαθέσιμα (είδος, αριθμός, μεταφορική δυνατότητα, κ.λπ.),
- ✓ Να προγραμματίσει κάθε έργο που αναλαμβάνει με ακρίβεια,
- ✓ Να αποκτήσει συστήματα διαχείρισης, ελέγχου και αξιολόγησης της επιχειρησιακής δραστηριότητας,

Στόχος της εφοδιαστικής αποθηκών είναι η ελαχιστοποίηση του κόστους διαχείρισης των αποθεμάτων και η βελτιστοποίηση του επιπέδου εξυπηρέτησης των πελατών. Αυτό επιτυγχάνεται με την κατανόηση και ικανοποίηση των πελατειακών αναγκών στον απαιτούμενο χρόνο και με την προσφορά προϊόντων υψηλής προστιθέμενης αξίας και ανταγωνιστικού κόστους. Για την επίτευξη των στόχων αυτών, απαραίτητα χαρακτηριστικά είναι η ευελιξία και η ταχεία προσαρμοστικότητα της Εταιρείας μέσω επενδύσεων στις δυναμικά μεταβαλλόμενες συνθήκες των τεχνολογιών.

3.2. Σκοπός της επένδυσης

Μέσω της παρούσας επένδυσης, οι μέτοχοι ενδιαφέρονται να βελτιώσουν τις παρεχόμενες υπηρεσίες τους ικανοποιώντας τις συνεχώς αυξανόμενες ανάγκες των συνεργαζόμενων εταιριών, τα προϊόντα των οποίων αντιπροσωπεύουν, για αποθήκευση και διανομή στην τοπική αγορά της Δυτικής Ελλάδας. Παράλληλα, ανταποκρινόμενοι στην επιτακτική ανάγκη της ευρύτερης περιοχής για αποθηκευτικούς χώρους, επιθυμούν να διεισδύσουν στην αγορά των Logistics, παρέχοντας υπηρεσίες αποθήκευσης, φορτοεκφόρτωσης και μεταφοράς – διανομής σε εταιρείες που εισάγουν ή/ και εξάγουν προϊόντα από το λιμάνι της Πάτρας, δεδομένης της στρατηγικής κομβικής της θέσης προς τη Δυτική Ευρώπη. Με αυτόν τον τρόπο η Εταιρεία αποσκοπεί να καλύψει στο δυνατό βαθμό τις ανάγκες της περιοχής σε αποθηκευτικούς χώρους που υπαγορεύονται από την απουσία διαμετακομιστικών κέντρων στην Αχαΐα.

Παρόλο που σήμερα όλες οι επιχειρήσεις παγκοσμίως λειτουργούν κάτω από δύσκολες συνθήκες της αγοράς και δεδομένων των ειδικότερων συνθηκών που έχουν διαμορφωθεί στον ελλαδικό χώρο λόγω της οικονομικής κρίσης από το 2008, οι φτηνές λύσεις σε υποβαθμισμένους χώρους που δεν πληρούν του κανόνες υγιεινής, χωρίς ουσιαστικές και τυπικές προδιαγραφές, με ανύπαρκτες ή υποτυπώδεις μηχανογραφικές λύσεις, έχουν σταματήσει να αποτελούν δέλεαρ για επιχειρήσεις οι οποίες αναζητούν την ανάπτυξη.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις παραγόντων της αγοράς, προκύπτει ότι οι βασικοί τομείς που εξετάζουν οι πελάτες πριν επιλέξουν την επιχείρηση από την οποία θα προμηθευτούν τα προϊόντα τους είναι:

- ✓ Η μακροχρόνια εμπειρία της εταιρείας στη συγκεκριμένη αγορά και η γνώση αυτής,
- ✓ Η ύπαρξη εξειδικευμένου προσωπικού,
- ✓ Η τήρηση και η εφαρμογή όλων των κανόνων υγιεινής και ασφάλειας των τροφίμων,
- ✓ Η ύπαρξη σύγχρονων συστημάτων αποθήκευσης, ιδιαίτερα σε ότι αφορά τους ψυκτικούς θαλάμους, τη διαχείριση της αποθήκης κ.λπ.

Όταν ισχύουν τα ανωτέρω, τότε και μόνο τότε μία Εταιρεία μπορεί να καρπωθεί τα πλεονεκτήματα, όπως:

- ✓ Ακρίβεια (προσφορά υπηρεσίας με το πλέον ορθό τρόπο),
- ✓ Συνέπεια (ίδιο υψηλό επίπεδο υπηρεσίας κάθε φορά),
- ✓ Πληρότητα (μέγιστη ικανοποίηση του πελάτη βάσει των υπηρεσιών που λαμβάνει),
- ✓ Χρόνος (μείωση του χρόνου αναμονής).

Από τα παραπάνω γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι η μη παρακολούθηση των τεχνολογικών εξελίξεων στον κλάδο της αποθήκευσης και των logistics και η προσαρμογή της επιχείρησης σε αυτές, καθώς και η μη δυνατότητα ανταπόκρισης στις διαρκώς αυξανόμενες απαιτήσεις των πελατών, μπορούν να άρουν τα πλεονεκτήματα που αποκομίζει μία επιχείρηση. Οι μέτοχοι, όντας έμπειροι του κλάδου και από τη συνεργασία τους και τις επαφές τους με τις μεγαλύτερες βιομηχανικές επιχειρήσεις τροφίμων, προσπαθούν να εξαλείψουν με την παρούσα επένδυση την όποια από τις παραπάνω αρνητικές πιθανότητες.

Στρατηγικός στόχος της Εταιρείας είναι να διατηρήσει τη θέση της στην αγορά της Δυτικής Ελλάδας και να διατηρήσει το συγκριτικό της πλεονέκτημα έναντι των ανταγωνιστών της, στοχεύοντας στην επέκταση της και στη βελτίωση των παρεχομένων υπηρεσιών της και στη είσοδο της σε μια ταχέως αναπτυσσόμενη δραστηριότητα, αυτήν του 3PL, καλύπτοντας τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής σε αποθηκευτικούς χώρους. Η Δυτική Ελλάδα άλλωστε αποτελεί κομβικό – από γεωγραφικής άποψης – εμπορικό σημείο, λειτουργώντας ως η δυτική «πύλη» της Ελλάδας προς τις δυτικές χώρες της Ευρώπης, και ακριβώς τη στρατηγική αυτή θέση επιδιώκει να εκμεταλλευτεί η Εταιρεία.

3.3. Επιδιωκόμενοι Στόχοι Προτεινόμενης Επένδυσης

Συγκεκριμένα, μέσω της περιγραφόμενης επένδυσης οι μέτοχοι φιλοδοξούν να βελτιώσουν τα ακόλουθα:

- ✓ Τις αυξανόμενες ανάγκες σε αποθηκευτικούς χώρους, ικανοποιώντας ένα πάγιο αίτημα των επιχειρήσεων τις οποίες αντιπροσωπεύουν και να ανταποκριθούν στην έλλειψη για αποθηκευτικούς χώρους στην ευρύτερη περιοχή.
- ✓ Τις διαδικασίες πρόβλεψης του είδους και της ποσότητας των προϊόντων τα οποία έρχονται για παραλαβή στο άμεσο μέλλον.
- ✓ Τις διαδικασίες γρήγορης ταξινόμησης του είδους της παραλαβής.
- ✓ Τις διαδικασίες αυτόματης δημιουργίας και επικόλλησης ετικετών στα προϊόντα που εισέρχονται στην αποθήκη με την υπόδειξη του χώρου αποθήκευσης τους.

- ✓ Την μείωση του κίνδυνου να τοποθετηθούν τα προϊόντα σε λάθος χώρο από τους οδηγούς των περονοφόρων.
- ✓ Την αδυναμία του υπάρχοντος συστήματος διαχείρισης των αποθηκών να γνωρίζει τόσο τις διαθέσιμες ποσότητες, όσο και τις διαθέσιμες θέσεις αποθήκευσης.

Καθοριστικός παράγοντας για την επίτευξη των ανωτέρω είναι η αύξηση της δυναμικότητας των αποθηκευτικών της χώρων και η δημιουργία σύγχρονων εγκαταστάσεων ξηρού φορτίου και ψυκτικών θαλάμων λόγω των αυξανόμενων αναγκών των επιχειρήσεων με τις οποίες συνεργάζεται, καθώς και από τις γενικότερες ανάγκες σε αποθηκευτικούς χώρους, δημιουργώντας μια μονάδα πρότυπο για το Νομό Αχαΐας.

Επιπρόσθετα, η ενσωμάτωση ολοκληρωμένου πληροφοριακού συστήματος διαχείρισης αποθήκης (εξυπηρέτηση πελατών, μεταφορές, έλεγχος αποθεμάτων, επεξεργασία παραγγελιών, επικοινωνία, πρόγνωση της ζήτησης, αποθήκευση, κ.λπ.) ενισχύουν σημαντικά τις υπηρεσίες μεταφοράς και αποθήκευσης και μειώνουν το συνολικό κόστος προς τον πελάτη.

Το σύγχρονο αποθηκευτικό κέντρο της Εταιρείας, θα εγκατασταθεί σε στρατηγικά επιλεγμένο σημείο στη θέση «Μαγούλα» της περιοχής του Ρίου, εκτός σχεδίου πόλεως της Πάτρας και σε κοντινή απόσταση από την παλαιά και την νέα εθνική οδό Πατρών–Αθηνών. Πρόκειται να κατασκευαστεί ένα κτιριακό συγκρότημα εντυπωσιακό σε αρχιτεκτονική και κατασκευή, το οποίο θα ανταποκρίνεται πλήρως στις πιο σύγχρονες προδιαγραφές αποθήκευσης.

Η υψηλή αισθητική θα κυριαρχεί σε όλη την κατασκευή του κτιρίου, από τους χώρους αποθήκευσης και τους εξωτερικούς χώρους έως τους χώρους των γραφείων, διασφαλίζοντας ευχάριστες συνθήκες εργασίας. Με αυτό τον τρόπο η εταιρεία «MTX A.E.» επενδύει στην αναβάθμιση της παροχής ακόμη πιο εξειδικευμένων υπηρεσιών οι οποίες αφορούν στην αποθήκευση, διανομή και διακίνηση των αυξανόμενων σε αριθμό προϊόντων, βάσει των αναγκών της αγοράς.

Η δημιουργία νέων αποθηκευτικών χώρων και η απόκτηση ολοκληρωμένου πληροφοριακού συστήματος διαχείρισης επιχειρησιακών πόρων, εκμεταλλευόμενοι τις σύγχρονες τεχνολογίες πληροφορικής και επικοινωνιών [ΤΠΕ] για την υποστήριξη των αποθηκείσεων, των φορτοεκφορτώσεων και της εν γένει διαχείρισης των εμπορευμάτων και των διοικητικών λειτουργιών, συμβάλλουν καθοριστικά στην άρση οποιονδήποτε αδυναμιών της Εταιρείας έως σήμερα, επιτρέποντας της να διαδραματίσει στρατηγικό ρόλο στην ευρύτερη περιοχή της Δυτικής Ελλάδας.

Προκειμένου να πετύχει αυτό τον στόχο και να δημιουργήσει τους πλέον σύγχρονους αποθηκευτικούς χώρους εφοδιασμένους με τον απαραίτητο μηχανολογικό και λοιπό εξοπλισμό, η Εταιρεία «MTX A.E.» απευθύνθηκε σε μια από τις μεγαλύτερες μελετητικές και κατασκευαστικές εταιρείες, με 10ετή και πλέον δυναμική παρουσία στην κατασκευή τεχνικών έργων. Επίσης, για την προμήθεια του ενιαίου ολοκληρωμένου πληροφοριακού συστήματος διαχείρισης επιχειρησιακών πόρων και της διαχείρισης της αποθήκης απευθύνθηκε σε εταιρεία, η οποία έχει αναλάβει τη μηχανογράφηση και τον εξοπλισμό αρκετών δημοσίων και ιδιωτικών οργανισμών της περιοχής.

3.4. Δράσεις για την επίτευξη των στόχων

Σε πιο ειδικό πλαίσιο οι δράσεις στις οποίες θα προβεί η «MTX A.E.» για την επίτευξη των στόχων που προαναφέρθηκαν παρουσιάζονται παρακάτω:

- ✓ με την κατασκευή των νέων ιδιόκτητων ισόγειων αποθηκευτικών χώρων, και συγκεκριμένα ενός ισόγειου κτιρίου 2.000,00 τ.μ. εναπόθεσης ξηρού φορτίου και ενός ισόγειου κτιρίου 3.850,00 τ.μ. με ψυγεία και ψυκτικούς θαλάμους, θα αυξηθεί σημαντικά η δυναμικότητα αποθήκευσης φορτίου, ενώ η αρχιτεκτονική δομή του θα συμβάλει στην καλύτερη διαχείρισή των αποθεμάτων και στην εισαγωγή και στην παραλαβή των προϊόντων, χωρίς καθυστερήσεις.
- ✓ Η συγκεκριμένη αποθηκευτική μονάδα θα εγκατασταθεί σε ιδιόκτητο αγροτεμάχιο στη περιοχή του Ρίου Πατρών, εκτός σχεδίου πόλεως σε μικρή απόσταση από τη Γέφυρα Ρίου – Αντιρρίου και από το λιμάνι της Πάτρας, εκμεταλλεύομενη πλήρως την σημαντική θέση που κατέχει η πόλη της Πάτρας ως οδικός συγκοινωνιακός κόμβος στο Δυτικό Μέτωπο της χώρας. Η γεωγραφική θέση της Πάτρας σε συνδυασμό με το ανεπτυγμένο δίκτυο συγκοινωνιών (N.E.O. Αθηνών- Πατρών, η Ζεύξη Ρίου-Αντιρρίου, η περιμετρική οδός των Πατρών, λιμένας Πατρών, σιδηροδρομικό δίκτυο) και τα νέα οδικά έργα που προγραμματίζονται στην περιοχή την καθιστούν βασικό συγκοινωνιακό κόμβο της Δυτικής Ελλάδος.
- ✓ Με την εγκατάσταση του νέου ολοκληρωμένου πληροφοριακού συστήματος θα είναι δυνατός ο έλεγχος και η διαχείριση όλων των επιχειρηματικών πόρων της Εταιρείας καθώς και των διαδικασιών της αποθήκης, μέσω του αντίστοιχου υποσυστήματος. Το συγκεκριμένο πληροφοριακό σύστημα (Singular Enterprise)

αποτελεί ένα αποκλειστικά ελληνικής κατασκευής ERP σύστημα το οποίο καλύπτει τον ελληνικό τρόπο λειτουργίας και οργάνωσης των επιχειρήσεων (Business Ethics). Εκτός από την κλασική οικονομική και εμπορική διαχείριση, περιλαμβάνει πλήθος υποσυστημάτων για τη διαχείριση όλων των διαφορετικών δραστηριοτήτων της επιχείρησης, καθώς και την σωστή αξιοποίηση της πληροφορίας μέσα από πλήρες σύστημα οικονομικών αναφορών με στοιχεία από όλα τα υποσυστήματα της εφαρμογής για την υποστήριξη του Management Information System(M.I.S.).

Το σύστημα θα παρέχει τη δυνατότητα στον υπεύθυνο της αποθήκης να έχει άποψη, οποιαδήποτε στιγμή και σε ελάχιστο χρονικό διάστημα, των κενών θέσεων που υπάρχουν, με αποτέλεσμα την άμεση τοποθέτηση νέων εισερχομένων προϊόντων. Μέσω της ενσωμάτωσης του συγκεκριμένου συστήματος η Εταιρεία επιτυγχάνει:

- Βέλτιστη αξιοποίηση των αποθηκευτικών της χώρων,
- Βέλτιστη αξιοποίηση των πόρων της (εργαζόμενοι, μηχανολογικός εξοπλισμός – ράφια)
- Ελαχιστοποίηση των κινήσεων με παράλληλη βελτιστοποίηση των διαδρομών μέσα στην αποθήκη,
- Ελαχιστοποίηση του διαχειριστικού φόρτου εργασίας,
- Ελαχιστοποίηση των αστοχιών,
- Μεγιστοποίηση της ταχύτητας και της ποιότητας στην εξυπηρέτηση των πελατών,

- Πλήρη παρακολούθηση της πορείας του υλικού από το προμηθευτή μέχρι το πελάτη,
 - Αυτόματη ενημέρωση της οικονομικής διαχείρισης της επιχείρησης,
 - Πλήρως παραμετρικά οριζόμενες λειτουργίες στην αποθήκη.
 - Υψηλό επίπεδο ασφάλειας της πληροφορίας μέσω σύγχρονων εργαλείων και μεθόδων ανάπτυξης του λογισμικού,
 - Διαχείριση δύο επιπέδων: (α) επιτελικός σχεδιασμός και (β) εκτέλεση εργασιών,
 - Δυνατότητα εκτέλεσης σε πραγματικό χρόνο με χρήση σύγχρονων τεχνολογιών (RF terminals, Bar-coding, Virtual Storing)
- ✓ Το υποσύστημα της εφοδιαστικής διαχείρισης των αποθηκών παρέχει τη δυνατότητα ελαχιστοποίησης του κόστους διαχείρισης των αποθεμάτων και περιλαμβάνει 4 βασικές ενέργειες: (1) εισαγωγή ειδών στην αποθήκη, (2) μετακίνηση, (3) εκτέλεση εργασιών στην ίδια θέση χωρίς μετακίνηση και (4) εξαγωγή. Το σύστημα δίνει τη δυνατότητα κωδικοποίησης των παρτίδων ανά είδος και ανά πελάτη με ταυτόχρονη αυτόματη καταγραφή των ημερομηνιών παραγωγής, λήξης και εισαγωγής στην αποθήκη. Κάνοντας την καταγραφή αυτή, θα γίνεται αυτόματος έλεγχος ανά παρτίδα, παρέχοντας έτσι την δυνατότητα άμεσης καταμέτρησης του υπολοίπου. Με τον τρόπο αυτό είναι δυνατόν σε μεγάλο βαθμό να ελαχιστοποιούνται λάθη, όπως για παράδειγμα παραμονή προϊόντων στους αποθηκευτικούς χώρους για διάστημα μεγαλύτερο της ημερομηνίας λήξης κ.λπ.

Σημαντική παράμετρος για τη μέγιστη εκμετάλλευση του χώρου είναι η σωστή τοποθέτηση των προϊόντων στους αποθηκευτικούς χώρους, με αποτέλεσμα την αύξηση του όγκου αποθήκευσης των προϊόντων. Αυτό είναι δυνατόν να πραγματοποιηθεί με παραμετρικό ορισμό των συσκευασιών με δυνατότητα ορισμού διαστάσεων, όγκου και βάρους, με αποτέλεσμα ανάλογα με τις διαστάσεις των φορτίων να τοποθετούνται τα προϊόντα με την κατάλληλη στοίβαξη.

Με την εγκατάσταση του νέου λογισμικού θα κωδικοποιηθούν οι θέσεις αποθήκευσης των προϊόντων με συντεταγμένες και συγκεκριμένους γεωγραφικούς προορισμούς, ώστε η πρόσβαση σε αυτούς να είναι εύκολη και γρήγορη. Ο αποθηκάριος θα έχει την δυνατότητα να παρακολουθεί τις θέσεις των προϊόντων ανά είδος, μέγεθος και ανάλογα θα μπορεί να αναδιαμορφώνει τον τρόπο στοίβαξής τους, ώστε κάθε φορά να μεγιστοποιεί την εκμετάλλευση των θέσεων των εμπορευμάτων. Όλα αυτά θα γίνονται σε ελάχιστο χρόνο αυξάνοντας με τον τρόπο αυτό την αποτελεσματικότητα των υπαλλήλων, αλλά παράλληλα θα ελαχιστοποιηθούν τα λάθη.

Στο σύνολο των παραπάνω εργασιών θα λαμβάνει μέρος το σύστημα Ασύρματων Φορητών PC'S (Clarks – διαλογείς). Το συγκεκριμένο σύστημα αφορά τις εγκαταστάσεις εκείνες που είναι εφοδιασμένες με δίκτυο φορητών ασύρματων pc' s που χρησιμοποιούνται από τα clarks ή από τους διαλογείς για την εκτέλεση των εργασιών της αποθήκης. Το σύστημα σχεδιάστηκε ώστε να λαμβάνει εντολές από την Κεντρική Εφαρμογή, να τις εκτελεί και να ξαναστέλνει τα αποτελέσματα.

Ουσιαστικά με τον τρόπο αυτό αυτοματοποιείται η εργασία των λειτουργιών στην αποθήκη.

Συνοψίζοντας, η σκοπιμότητα της προτεινόμενης επένδυσης βασίζεται στα ακόλουθα:

- ✓ Με την υλοποίηση της παρούσας επένδυσης η επιχείρηση θα έχει την δυνατότητα να συνδυάσει τις ήδη υπάρχουσες παρεχόμενες υπηρεσίες με τις ανανεωμένες υπηρεσίες Logistics προσφέροντας στον πελάτη ένα ολοκληρωμένο σύνολο υπηρεσιών και επιτυγχάνοντας με τον τρόπο αυτό οικονομίες κλίμακας.
- ✓ Αύξηση των πελατών της επιχείρησης μέσω της αύξησης των αποθηκευτικών χώρων.
- ✓ Βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών της με την απόκτηση νέου σύγχρονου μηχανολογικού εξοπλισμού.
- ✓ Βελτίωση της οργανωτικής δομής και της ταξινόμησης των εμπορευμάτων με την δημιουργία ειδικών χώρων αποθήκευσης.
- ✓ Με την κατασκευή των νέων ιδιόκτητων αποθηκευτικών χώρων και τη βελτίωση της ταξινόμησης των εμπορευμάτων η επιχείρηση θα μειώσει το λειτουργικό κόστος και κατά συνέπεια θα δημιουργηθούν μεγαλύτερα περιθώρια κέρδους.
- ✓ Με την απόκτηση του νέου πληροφοριακού συστήματος, η επιχείρηση πλέον θα παρέχει ολοκληρωμένες υπηρεσίες logistics σύμφωνα με τα Διεθνή πρότυπα απλοποιώντας τις διαδικασίες ταξινόμησης και αποθήκευσης των φορτίων με συνέπεια την ελαχιστοποίηση του κόστους διαχείρισης των εμπορευμάτων.
- ✓ Στα πλεονεκτήματα από την ενσωμάτωση του πληροφοριακού συστήματος Enterprise Resource Planning περιλαμβάνεται η δυνατότητα βελτίωσης των

διαφορετικών διαδικασιών και ροών με αποτέλεσμα τη βελτίωση των επιπέδων παραγωγικότητας και αποδοτικότητας, πρόβλεψης και εξυπηρέτησης των πελατών.

- ✓ Με τη βελτίωση της παροχής υπηρεσιών εφοδιαστικής αλυσίδας θα ενισχυθεί και η δραστηριότητα των δια-μεταφορών της επιχείρησης, ενισχύοντας με τον τρόπο αυτό τη βιωσιμότητά της.
- ✓ Αύξηση του κύκλου εργασιών μέσω της αύξησης των πελατών και κατ' επέκταση μεσοπρόθεσμα σε αύξηση των κερδών της επιχείρησης.

Το σύνολο των ανωτέρω ενεργειών θα βοηθήσουν την επιχείρηση, ώστε να:

- ✓ καταστεί μία πρότυπη αποθηκευτική μονάδα στην περιοχή της Ν.Δ. Ελλάδας, η οποία θα μπορεί να προσφέρει ένα σύνολο συνδυασμένων υπηρεσιών.
- ✓ λειτουργήσει με χαμηλότερο κόστος.
- ✓ παρέχει βελτιωμένη ποιότητα προσφερομένων υπηρεσιών στους πελάτες.
- ✓ επιτύχει μεγαλύτερα περιθώρια κέρδους σε όσο το δυνατόν μικρότερο χρονικό διάστημα.
- ✓ έχει μεγάλη αποθηκευτική δυνατότητα, με σκοπό την αύξηση των πελατών και κατά συνέπεια αύξηση των κερδών.
- ✓ εξασφαλίσει την επιβίωση της στον κλάδο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ

ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

4.1. Δυναμικότητα

Το μέγεθος μιας αποθήκης εξαρτάται από πολλούς παράγοντες. Προτού προσδιορίσουμε τους παράγοντες αυτούς είναι απαραίτητος ο καθορισμός του τρόπου μέτρησης μιας αποθήκης. Σε γενικές γραμμές η χωρητικότητα μιας αποθήκης μετριέται σε τετραγωνικά μέτρα (επιφάνεια) ή σε κυβικά μέτρα (όγκος).

Μερικοί από τους βασικούς παράγοντες που επηρεάζουν το μέγεθος της αποθήκης είναι οι εξής:

- ✓ Επίπεδο εξυπηρέτησης πελατών
- ✓ Μέγεθος αγοράς ή είδος αγοράς που εξυπηρετεί κάθε εταιρεία
- ✓ Αριθμός προϊόντων που εμπορεύεται μια εταιρεία
- ✓ Μέγεθος προϊόντων που εμπορεύεται μια εταιρεία
- ✓ Είδος μηχανημάτων που χρησιμοποιούνται μέσα στην αποθήκη
- ✓ Χρόνος παραγωγής των προϊόντων
- ✓ Μέγεθος γραφείων προσωπικού στην αποθήκη
- ✓ Είδη ραφιών που χρησιμοποιούνται για αποθήκευση
- ✓ Είδος και τρόπος ζήτησης (π.χ. just in time) των προϊόντων

Οι νέοι αποθηκευτικοί χώροι της Εταιρείας καλύπτουν συνολική επιφάνεια 5.200 τ.μ., από τα οποία τα 2.000 τ.μ. είναι χώροι ξηρού φορτίου και τα 3.200 τ.μ. είναι χώροι

ψυγείων και ψυκτικών θαλάμων και εσωτερικών διαδρόμων. Η συνολική δυναμικότητα αποθήκευσης ανέρχεται στις 9.100 παλετοθέσεις. Η συνολική δυναμικότητα σε παλετοθέσεις ξηρού φορτίου είναι 3.832.

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει τη δυναμικότητα της εταιρείας σε ψυκτικούς θαλάμους κατάψυξης – συντήρησης μετά την υλοποίηση της παρούσας επένδυσης:

Πίνακας 2: Μελλοντική δυναμικότητα της MTX ΑΕ σε ψυκτικούς θαλάμους κατάψυξης – συντήρησης

A/A	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΘΕΡΜ.	No ΠΑΛΕΤΩΝ	ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ
Θ1	Θάλαμος συντήρησης	-3°C	324	14,40x12,25x8,50m
Θ2	Θάλαμος συντήρησης	-3°C	324	14,40x12,25x8,50m
Θ3	Θάλαμος συντήρησης	-3°C	324	14,40x12,25x8,50m
Θ4	Θάλαμος συντήρησης	-3°C	324	14,40x12,30x8,50m
Θ5	Θάλαμος συντήρησης	-3°C	312	13,50x12,15x8,50m
Θ6	Θάλαμος κατάψυξης	-33°C	312	13,50x12,30x8,50m
Θ7	Θάλαμος κατάψυξης	-33°C	312	13,50x12,30x8,50m
Θ8	Θάλαμος συντήρησης	-3°C	312	13,50x12,15x8,50m
Θ9	Θάλαμος κατάψυξης	-33°C	312	13,50x12,30x8,50m
-	Κλιματιζόμενος χώρος διαδρόμου	+10°C	168	4,00x50,00x6,50m
-	Κλιματιζόμενος χώρος διαδρόμου	+10°C	168	4,00x50,00x6,50m

Θ10	Θάλαμος κατάψυξης	-33°C	312	13,50x12,30x8,50m
Θ11	Θάλαμος κατάψυξης	-33°C	312	13,50x12,30x8,50m
Θ12	Θάλαμος συντήρησης	-3°C	312	13,50x12,15x8,50m
Θ13	Θάλαμος συντήρησης	-3°C	324	14,00x12,15x8,50m
Θ14	Θάλαμος κατάψυξης	-33°C	492	14,00x24,80x8,50m
Θ15	Θάλαμος συντήρησης	-3°C	324	14,00x12,15x8,50m
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΛΕΤΩΝ			5.268	

Γενικά, θα πρέπει να σημειωθεί πως καθώς το επίπεδο της εξυπηρέτησης των πελατών ανεβαίνει, αυξάνει και η ανάγκη για μεγαλύτερους αποθηκευτικούς χώρους, έτσι ώστε η εταιρεία να έχει τη δυνατότητα να προσφέρει μεγαλύτερους χώρους για αποθήκευση περισσότερου αποθέματος προϊόντων. Με την υλοποίηση της επένδυσης η δυναμικότητα της επιχείρησης σε παλέτες θα ανέλθει σε 9.100. Με τον τρόπο αυτό επιχείρηση θα μπορεί να καλύπτει τις ανάγκες της σε αποθηκευτικούς χώρους, να επεκτείνει τις συνεργασίες της και θα μπορέσει να διαθέσει αποθηκευτικούς χώρους σε τρίτους. Το γεγονός αυτό αφενός μειώνει το λειτουργικό κόστος της επιχείρησης, αφετέρου τις επιτρέπει να προγραμματίζει καλύτερα τις διαδικασίες αποθήκευσης και διανομής των προϊόντων της και να αυξήσει τον κύκλο εργασιών της μέσω της παροχής νέων υπηρεσιών. Η δημιουργία των νέων αποθηκευτικών χώρων και η γρήγορη, εύκολη και έγκυρη διαχείριση τους μέσω του

νέου πληροφοριακού συστήματος θα δώσουν την δυνατότητα στην εταιρεία «MTX A.E.» να αναβαθμίσει το επίπεδο υπηρεσιών που ήδη παρέχει.

4.2. Εγκαταστάσεις

Ο σωστός σχεδιασμός μιας αποθήκης και ο τρόπος τοποθέτησης των προϊόντων αποτελεί ένα από τα κύρια ζητήματα κατά την υλικοτεχνική ανάπτυξη μιας αποθήκης. Ο σωστός σχεδιασμός της αποθήκης και η σωστή επιλογή του εξοπλισμού σε συνδυασμό με ένα πληροφοριακό σύστημα διαχείρισης του αποθέματος είναι οι κρισιμότεροι παράγοντες που διασφαλίζουν υψηλό επίπεδο εξυπηρέτησης της αγοράς και έλεγχο του κόστους. Ο σχεδιασμός των εγκαταστάσεων της αποθήκης πρέπει να συνδυάζει τη μέγιστη αξιοποίηση του διαθέσιμου χώρου με την ελαχιστοποίηση των μετακινήσεων εντός αυτού. Τα βασικά προϊόντα που εμπορεύεται η Εταιρεία είναι ευπαθή προϊόντα (παγωτά, κατεψυγμένα προϊόντα κ.ά.), οπότε θεωρείται δεδομένη η εφαρμογή συστήματος FEFO (First Expired- First Out) - FIFO (First In- First Out).

Ο σωστός σχεδιασμός μιας αποθήκης συμβάλλει:

- στην αύξηση του αποθηκευτικού χώρου,
- στη βελτίωση της ροής των προϊόντων,
- στη μείωση του κόστους αποθήκευσης,
- στη βελτίωση του επιπέδου των παρεχομένων υπηρεσιών προς τους πελάτες
- στη διαμόρφωση καλύτερων συνθηκών εργασίας στους εργαζόμενους.

Έως τώρα η μονάδα έχει τη δυνατότητα να αποθηκεύει φορτίο ξηρού τύπου 500 παλετών, ενώ παράλληλα διαθέτει και χώρους κατάψυξης και συντήρησης ευπαθών προϊόντων μέγιστης δυναμικότητας 1000 παλετών. Οι χώροι συντήρησης και κατάψυξης δεν καλύπτουν τις σημερινές ανάγκες της επιχείρησης, με αποτέλεσμα την απώλεια σημαντικών εσόδων για την Εταιρεία. Σύμφωνα με τις διαβεβαιώσεις των συνεργαζόμενων επιχειρήσεων - κυρίως της Unilever Hellas – υπάρχει ενδιαφέρον για την αποθήκευση και μεταπώληση μεγαλύτερων ποσοτήτων παγωτού. Για τον παραπάνω λόγο η Εταιρεία μέσα από την υλοποίηση της παρούσας επένδυσης θα προβεί στη δημιουργία νέων ιδιόκτητων εγκαταστάσεων.

Στις νέες εγκαταστάσεις θα δημιουργηθούν δυο αυτόνομα κλειστά κτίρια: ένα με χώρους αποθήκευσης φορτίου ξηρού τύπου και ένα με τους ειδικούς χώρους συντήρησης και κατάψυξης ευπαθών προϊόντων. Συγκεκριμένα θα δημιουργηθούν χώροι κατάψυξης στον οποίο θα διατηρείται θερμοκρασία -33°C , καθώς και χώροι συντήρησης ευπαθών υλικών σε θερμοκρασία -30 C . Έτσι η επιχείρηση θα έχει τη δυνατότητα να εφοδιάζεται με μεγάλες ποσότητες ευπαθών προϊόντων εξασφαλίζοντας άριστες συνθήκες για την αποθήκευση τους. Ταυτόχρονα ικανοποιεί τα αιτήματα μεγάλων προμηθευτών της, όπως είναι η εταιρεία Unilever Hellas που η αποθήκευση των προϊόντων της (παγωτά) απαιτεί σταθερή θερμοκρασία εντός των χώρων της επιχείρησης.

Παράλληλα, δίνεται η δυνατότητα στην επιχείρηση να προσελκύσει και νέους πελάτες οι οποίοι έχουν ανάγκη αποθήκευσης ευπαθών προϊόντων, κάτι που έως τώρα δεν έχει τη δυνατότητα να κάνει.

4.3. Διάρκεια κατασκευαστικής περιόδου

Ο συνολικός χρόνος ολοκλήρωσης της επένδυσης εκτιμάται ότι δεν θα υπερβεί τα 2 έτη, αφού η μονάδα είναι έτοιμη να προβεί τόσο στην ανέγερση των κτιριακών εγκαταστάσεων, όσο και στην προμήθεια εξοπλισμού (μεταφορικά μέσα κ.λπ.) και του λογισμικού της.

4.4. Τεχνικές Συνεργασίες

Η Εταιρεία καθ' όλο το χρονικό διάστημα κατασκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων της και της τοποθέτησης του ειδικού εξοπλισμού (μεταλλικά ράφια, κατασκευή ψυκτικών θαλάμων) θα έχει την υποστήριξη του έμπειρου προσωπικού τεχνικής εταιρείας με 10ετή και πλέον εμπειρία στην κατασκευή τεχνικών έργων, καθώς και άριστη φήμη και κυρίαρχη θέση στο χώρο της.

Μέχρι σήμερα έχει κατασκευάσει έργα με ευρύ φάσμα προϋπολογισμού και τεχνικών χαρακτηριστικών, στα οποία περιλαμβάνονται βιοτεχνικές & βιομηχανικές εγκαταστάσεις καθώς και κτίρια logistics (δύο κτίρια στην περιοχή της Πάτρας), με ιδιαίτερη έμφαση στο λειτουργικό σχεδιασμό, τη λεπτομέρεια της ποιοτικής κατασκευής και την αισθητική υπεροχή. Στα έργα της περιλαμβάνονται και οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, υδραυλικά έργα, δημιουργία ψυκτικών θαλάμων, εγκαταστάσεις βιολογικών καθαρισμών, εφαρμογή προδιαγραφών HACCP κ.λπ., καλύπτοντας πλήρως όλες τις απαιτήσεις κάθε έργου. Επομένως, στο έργο της «ΜΤΧ Α.Ε.» θα έχει την συνολική επίβλεψη και κατασκευή των εγκαταστάσεων, των ειδικών κατασκευών και του λοιπού εξοπλισμού. Με την παράδοση του εξοπλισμού,

επιχειρηματίες και οι εργαζόμενοι θα έχουν εκπαιδευτεί ικανοποιητικά στο χειρισμό του εξοπλισμού. Επίσης η εταιρεία θα έχει τεχνική βοήθεια και στο στάδιο λειτουργίας της από τους προμηθευτές του εξοπλισμού.

Το δεύτερο σημαντικό κομμάτι της παρούσας επένδυσης αφορά την προμήθεια και εγκατάσταση του ολοκληρωμένου πληροφοριακού συστήματος και του εξοπλισμού που το συνοδεύει (access points, ασύρματα τερματικά χειρός, θερμικό εκτυπωτή, υπολογιστές, server κ.λπ.). Για το λόγο αυτό επιλέχθηκε η λύση της προμήθειας τους από μιας συνεχώς αναπτυσσόμενης εταιρείας με εξειδίκευση στο χώρο της πληροφορικής και με στρατηγικές συμφωνίες με τους μεγαλύτερους προμηθευτές ειδών υλικού και λογισμικού.

4.5. Αξιολόγηση Τεχνολογίας

Τα τελευταία χρόνια, νέες και καινοτόμες τεχνολογίες πληροφορικής και επικοινωνιών έχουν εισέλθει και στο χώρο της εφοδιαστικής αλυσίδας και έχουν επιφέρει θεαματικές αλλαγές: εκεί που η απογραφή της αποθήκης απαιτούσε μολύβι, χαρτί και αρκετό χρόνο, τώρα πραγματοποιείται αυτόματα μέσω φορητών τερματικών και ηλεκτρονικών υπολογιστών με τη χρήση ολοκληρωμένων πληροφοριακών συστημάτων διαχείρισης επιχειρηματικών πόρων. Η κακή οργάνωση της αποθήκης, ο ανεφοδιασμός χωρίς προγραμματισμό και τόσα άλλα αρνητικά, έχουν δώσει τη θέση τους σε ολοκληρωμένα συστήματα υψηλής ευφυΐας και αποτελεσματικότητας.

Ο υλικός εξοπλισμός και το εξειδικευμένο πληροφοριακό σύστημα που τώρα αγοράζεται έχει σημαντικές καινοτομίες ενσωματωμένες πάνω του. Όπως έχει

περιγραφεί στο κεφάλαιο του εξοπλισμού, η μονάδα έχει επιλέξει πέραν του κλασικού εξοπλισμού να εγκαταστήσει και πληροφοριακό σύστημα προηγμένης τεχνολογίας για τη διαχείριση των αποθηκεύσεων, φορτοεκφορτώσεων και εν γένει τη διαχείριση των υλικών – εμπορευμάτων. Στα πλεονεκτήματα του συγκεκριμένου πληροφοριακού συστήματος περιλαμβάνονται:

- ✓ αξιοποίηση όλων των νέων τεχνολογιών στον τομέα της πληροφορικής, υποστηρίζοντας την αρχιτεκτονική client – server, το σχεσιακό σύστημα διαχείρισης βάσης δεδομένων ORACLE σε γραφικό περιβάλλον εργασίας
- ✓ Λειτουργεί σε συνθήκες τοπικού δικτύου (LAN) και σε περιβάλλον δικτύου ευρείας ζώνης (WAN).
- ✓ Παρέχει ενιαία καρτέλα για κάθε συναλλασσόμενο ανεξάρτητα από το τύπο των συναλλαγών του και τη σχέση του με την επιχείρηση (πελάτης, προμηθευτής, χρεώστης, πιστωτής κ.λπ.)
- ✓ Δίνει τη δυνατότητα ορισμού απεριόριστου αριθμού ιεραρχικών κατηγοριών για κάθε βασική οντότητα της εφαρμογής (πελάτες, προμηθευτές, είδη κ.λπ.) και άντλησης συγκεντρωτικών και αναλυτικών στοιχείων σε όλα τα επίπεδα.
- ✓ Προσφέρει εξελιγμένο και εύχρηστο σύστημα αντιστοίχισης ανοικτών εγγραφών (Many-to-Many-open-item matching) που μπορούν να ανήκουν ακόμα και σε διαφορετικές χρήσεις.
- ✓ Διαχειρίζεται μέχρι 5 διαφορετικού τομείς ειδικού οικονομικού ενδιαφέροντος (επιχειρηματικές μονάδες, κέντρα κόστους, έργα, τομείς δραστηριότητας κλπ) και δίνει τη δυνατότητα επιμερισμού των αξιών κάθε παραστατικού, το οποίο καταχωρείται σε ένα ή περισσότερους τέτοιους τομείς. Πλήρης αξιοποίηση της

παραπάνω πληροφορίας για τη δημιουργία οικονομικών αναφορών για κάθε τομέα, καθώς και για τη διενέργεια αυτόματων επιμερισμών στην Αναλυτική Λογιστική.

- ✓ Προσφέρει υψηλά επίπεδα ασφαλείας σε ότι αφορά στην πρόσβαση και στα δικαιώματα στο σύστημα με τη χρήση passwords, στον ορισμό ρόλων μέσα στην επιχείρηση, στη σύνδεση συγκεκριμένων χειριστών με ρόλους και στον καθορισμό της λίστας των επιτρεπόμενων εργασιών για κάθε ρόλο από τον υπεύθυνο του συστήματος.
- ✓ Διαθέτει τα κατάλληλα χαρακτηριστικά ώστε να καλύψει εκτεταμένη λειτουργικότητα μέσω του Internet και τις ανάγκες των επιχειρήσεων για λειτουργίες Business to Business (B2B) και Business to Consumer (B2C).
- ✓ Είναι παραμετρικό και εύκολα προσαρμόσιμο στις απαιτήσεις της κάθε επιχείρησης.

4.6. Ενεργειακές Επιπτώσεις

Η επιχείρηση είναι εμπορική και κατά συνέπεια δεν υπάρχουν ενεργειακές επιπτώσεις από τη λειτουργία της. Ωστόσο, οι μέτοχοι προσπαθούν να κατασκευάσουν με τέτοιο τρόπο και να χρησιμοποιήσουν τα πλέον κατάλληλα υλικά για τις κτιριακές εγκαταστάσεις ώστε να περιορίσουν στο μέγιστο δυνατό βαθμό την κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας. Επιπρόσθετα, το σύστημα κλιματισμού που θα εγκατασταθεί σε όλους τους γραφειακούς χώρους θα είναι ενεργειακά αποδοτικό. Η προηγμένη ηλεκτρονική τεχνολογία που εφαρμόζουν τα συγκεκριμένα συστήματα επιτρέπει τον έλεγχο της ισχύος, με αποτέλεσμα την σημαντική εξοικονόμηση

ενέργειας. Στην πράξη, η καταναλισκόμενη ισχύς της εξωτερικής μονάδας μειώνεται δραματικά με την μείωση του θερμικού φορτίου του κλιματιζόμενου χώρου. Τα συστήματα επιλέγονται με βάση το μέγιστο φορτίο κάνουν όμως χρήση μόνο μέρους του φορτίου τον περισσότερο χρόνο λειτουργίας, και αυτό είναι ένα άλλο σημαντικό σημείο που επηρεάζει θετικά την οικονομική του λειτουργία

4.7. Απασχόληση

Πέραν των μετόχων, η εταιρεία διαθέτει άρτια καταρτισμένο προσωπικό σε τεχνικές εργασίες καθώς και υπάλληλους γραφείου. Το προσωπικό σε ετήσιες μονάδες εργασίας σύμφωνα με την τελευταία κλεισμένη οικονομική χρήση είναι 20. Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι υφιστάμενες και οι προβλεπόμενες θέσεις εργασίας κατά ειδικότητα.

Πίνακας 3: Συγκριτικός Πίνακας υφιστάμενων και Προβλεπόμενων Θέσεων Εργασίας

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ
Υπάλληλοι γραφείου	3	6
Βοηθός Λογιστής	1	2
Οδηγοί	9	12
Αποθηκάριοι	2	3

Πωλητές	2	5
Εργάτης	3	7
ΣΥΝΟΛΟ	20	35

Με την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης και την αύξηση των αποθηκευτικών χώρων εκτιμάται ότι θα δημιουργηθούν δεκαπέντε (15) νέες θέσεις εργασίας που αφορούν κυρίως τη διαχείριση των αποθηκευτικών χώρων και των υπηρεσιών μεταφοράς. Η πρόβλεψη αυτή αποτελεί μια συγκρατημένη εκτίμηση για τον αριθμό των δημιουργούμενων θέσεων εργασίας.

Το προσωπικό αυτό θα αντληθεί από την περιοχή της Πάτρας, συμβάλλοντας με αυτό τον τρόπο και στο μέτρο του δυνατού στην αντιμετώπιση του φαινομένου της ανεργίας. Εάν απαιτηθεί εξειδικευμένο προσωπικό με γνώσεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και στη διαχείριση της αποθήκης, αυτό θα αναζητηθεί από το πανεπιστήμιο της Πάτρας, που βρίσκεται και αυτό στο Δήμο Ρίου και το οποίο διαθέτει αποφοίτους τμημάτων Διοίκησης Επιχειρήσεων καθώς και Μηχανολόγων Μηχανικών με γνώσεις πάνω σε θέματα διαχείρισης προϊόντων και τεχνολογίας.

4.7. Τόπος Εγκατάστασης Νέας Μονάδας

Η ανάλυση της περιοχής στην οποία θα εγκατασταθεί η αποθήκη μπορεί να προσεγγιστεί με μάκρο και μικρο-προοπτικές. Οι μάκρο-προοπτικές εξετάζουν τα θέματα γεωγραφικής χωροθέτησης της αποθήκης σε ευρεία κλίμακα και μελετούν

παραμέτρους, έτσι ώστε να βελτιώσουν τη προμήθεια των πρώτων υλών, να μειώσουν τα κόστη και να αυξήσουν τις υπηρεσίες που προσφέρει κάθε εταιρεία στην πελατειακή της βάση. Οι μικρο-προοπτικές εξετάζουν παράγοντες που αφορούν και καταδεικνύουν συγκεκριμένες τοποθεσίες σε συγκεκριμένα γεωγραφικά σημεία.

Οι νέες ιδιόκτητες εγκαταστάσεις της Εταιρείας «MTX A.E.» βρίσκονται εκτός ορίων πόλεως της Πάτρας στη περιοχή του Ρίου και συνίστανται σε 3 κτίρια:

- Κτίριο Α εναπόθεσης ξηρού φορτίου που περιλαμβάνει και γραφειακούς χώρους (150 τ.μ. στο εσωτερικό της αποθήκης),
- Κτίριο Β με ψυκτικούς θαλάμους κατάψυξης και συντήρησης και - Κτίριο Γ με τα γραφεία της Εταιρείας

Η νέα έδρα εγκατάστασης της Εταιρείας εξακολουθεί να βρίσκεται σε νευραλγικό σημείο της Πάτρας, καθώς βρίσκεται πολύ κοντά στις Νέα και στην Παλαιά Εθνική Οδό Πατρών – Αθηνών, στη γέφυρα Ρίου – Αντιρρίου, κοντά στην περιμετρική οδό της Πάτρας και ταυτόχρονα κοντά στο λιμάνι και στον σιδηροδρομικό σταθμό.

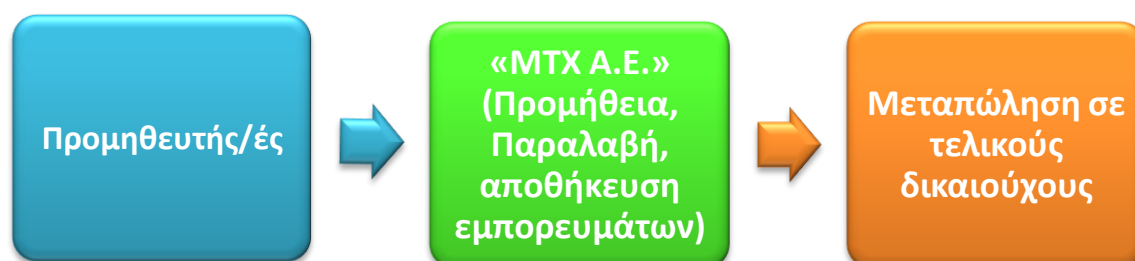
Σύμφωνα με τα παραπάνω διαπιστώνουμε ότι ο τόπος εγκατάστασης της επιχείρησης της παρέχει τη δυνατότητα να έχει εύκολη πρόσβαση σε όλα τα δίκτυα μεταφοράς. Έτσι η επιχείρηση μπορεί και συνδυάζει κατάλληλα τα μέσα μεταφοράς (τρένο – πλοίο – αυτοκίνητο) ανάλογα με τις ανάγκες και τον προορισμό για την πιο γρήγορη και ασφαλέστερη μεταφορά των εμπορευμάτων.

4.8. Παραγωγική Διαδικασία: Υφιστάμενες και Προβλεπόμενες Υπηρεσίες

Η εταιρεία δραστηριοποιείται στην εμπορία τροφίμων και ποτών και πιο ειδικά στο εμπόριο παγωτού, κατεψυγμένων ειδών, βρώσιμου πάγου και αναψυκτικών/ ποτών. Κατά συνέπεια δεν υπάρχει παραγωγική διαδικασία, καθώς δεν παράγεται κάποιον προϊόν. Με την υλοποίηση της παρούσας επένδυσης οι μέτοχοι επιθυμούν να αυξήσουν τους χώρους αποθήκευσης φορτίου ξηρού τύπου καθώς και τους ψυκτικούς θαλάμους και να βελτιώσουν τη διαδικασία εφοδιασμού και αποθήκευσης των εμπορευμάτων με σκοπό την πλήρη εκμετάλλευση των αποθηκευτικών τους χώρων για την προσφορά υπηρεσιών 3PL σε εμπορικές και βιομηχανικές επιχειρήσεις.

Η διαδικασία παροχής των υφιστάμενων υπηρεσιών της Εταιρείας απεικονίζεται στο παρακάτω διάγραμμα:

Διάγραμμα 2: Ροή υφιστάμενων υπηρεσιών της «MTX Α.Ε.»



Σκοπός της προτεινόμενης επένδυσης είναι η παραπάνω διαδικασία των υφιστάμενων υπηρεσιών να αναβαθμιστεί παρέχοντας 3PL υπηρεσίες. Πιο αναλυτικά, μετά το 1^ο στάδιο όπου περιλαμβάνεται η παραλαβή των εμπορευμάτων από τους προμηθευτές (παγωτά και άλλα είδη βρώσιμου πάγου, κατεψυγμένα προϊόντα, αναψυκτικά και ποτά), θα ακολουθεί η μεταφορά στους αποθηκευτικούς χώρους της επιχείρησης. Σε αυτό το 2^ο στάδιο, θα γίνεται καταγραφή των προϊόντων, παλετοποίηση, ενοποίηση, διαχωρισμός των φορτίων, ανασυσκευασία - ανασυσκευασία, ετικετοποίηση και αποθήκευσή τους. Για τις εργασίες που αφορούν την ανασυσκευασία και παλετοποίηση των εμπορευμάτων η εταιρεία με τον υπάρχοντα μηχανολογικό εξοπλισμό δεν μπορεί να αντεπεξέλθει πλήρως στις απαιτήσεις των προμηθευτών της. Για το λόγο αυτό, η εταιρεία θα προβεί στην απόκτηση νέου μηχανολογικού εξοπλισμού, ο οποίος θα συνεισφέρει σε συνεργασία με τον ήδη υπάρχοντα στην αναβάθμιση των υπηρεσιών. Επιπλέον, η ετικετοποίηση και κωδικοποίηση των εμπορευμάτων θα γίνεται μέσω κατάλληλου λογισμικού προσαρμοσμένο στα μέτρα και στις απαιτήσεις της εταιρείας, το οποίο θα παρέχει τη δυνατότητα δημιουργίας ενός σύγχρονου και ολοκληρωμένου συστήματος καταγραφής και αποθήκευσης των εμπορευμάτων, ελαχιστοποιώντας τις δυσκολίες και ατέλειες που έως τώρα υπάρχουν.

Στο τελευταίο στάδιο, περιλαμβάνεται η διαδικασία μεταπώλησης των προϊόντων στους τελικούς αποδέκτες. Λόγω του ότι οι μέτοχοι πιστεύουν ακράδαντα στην πελατοκεντρική κουλτούρα, καθώς τη θεωρούν καθοριστικό παράγοντα για την επιβίωση της επιχείρησης αλλά και ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, η εταιρεία έχει αναπτύξει ένα οργανωμένο δίκτυο πωλητών. Έτσι, οι πωλητές επισκέπτονται τους πελάτες στους επαγγελματικούς τους χώρους, καταγράφουν τις παραγγελίες τους,

τους ενημερώνουν για τα νέα προϊόντα που διαθέτει η επιχείρηση, και παράλληλα καταγράφουν τυχόν προβλήματα που προκύπτουν από την κατανάλωση των προϊόντων αλλά και προτάσεις για την βελτιστοποίηση της συνεργασίας των δύο πλευρών. Εδώ, περιλαμβάνεται η διαδικασία μεταφοράς των εμπορευμάτων στον τελικό προορισμό τους. Συνεπώς, ο υπεύθυνος αποθήκης αναλαμβάνει την προετοιμασία του φορτίου και στη συνέχεια την ασφαλή και ταχεία μεταφορά του στον τόπο προορισμού, με τα φορτηγά αυτοκίνητα άρτια εξοπλισμένα, τα οποία χειρίζονται έμπειροι οδηγοί που εργάζονται στην εταιρεία.

Επομένως η διαδικασία παροχής των νέων υπηρεσιών της Εταιρείας αφορά τη δραστηριοποίηση της στην παροχή υπηρεσιών προς τρίτους (3PL – Third Party Logistics) και απεικονίζεται στο παρακάτω διάγραμμα:

Διάγραμμα 3: Διαδικασία Νέων Υπηρεσιών 3PL της «MTX Α.Ε.»



Έως 3PL Εταιρεία θα αναλαμβάνει τη φύλαξη στους αποθηκευτικούς της χώρους, τη μεταφορά και τη διανομή των προϊόντων και τη διαχείριση των αποθεμάτων. Με αυτό τον τρόπο η Εταιρεία θα επωμίζεται την υποχρέωση της σωστής διακίνησης των προϊόντων με την χρήση ειδικού εξοπλισμού (περονοφόρα, στόλο οχημάτων διανομής, πληροφοριακό σύστημα αποθήκης, κ.λπ.) για λογαριασμό τρίτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ – ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

5.1. Στόχοι οικονομικής ανάλυσης

Στο κεφάλαιο αυτό θα γίνει η χρηματοοικονομική ανάλυση της επιχείρησης ΜΤΧ, έτσι ώστε να αξιολογηθεί το επενδυτικό σχέδιο το οποίο εξετάζεται. Βασικός στόχος της παρούσας μελέτης, όπως και σε κάθε επιχειρηματικό σχέδιο είναι να εξεταστεί κατά πόσο η επένδυση είναι οικονομικά συμφέρουσα και ελκυστική για τους ιδρυτές της επιχείρησης και για την ελληνική οικονομία. Επίσης θα εξεταστεί το κατά πόσο οι πόροι του εξεταζόμενου επενδυτικού σχεδίου χρησιμοποιούνται αποτελεσματικά. Ένας τρόπος με τον οποίο θα γίνουν κατανοητοί οι στόχοι της χρηματοοικονομικής ανάλυσης της επένδυσης είναι να οριστεί με ακρίβεια η έννοια της επένδυσης. Ως επένδυση λοιπόν ορίζεται η δέσμευση κεφαλαίων για ένα χρονικό διάστημα, η οποία αναμένεται να αποφέρει πρόσθετα κεφάλαια στον επενδυτή. Επομένως η επένδυση αποτελεί μια συνεχή και αδιάκοπη ακολουθία Καθαρών Ταμειακών Ροών, οι οποίες θα αναλυθούν μεταγενέστερα.

5.2. Ανάλυση του κόστους της επένδυσης

Το συνολικό κόστος της επένδυσης αποτελείται από τις κεφαλαιακές δαπάνες, δηλαδή από όλες εκείνες τις δαπάνες που πραγματοποιούνται για την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων που έχουν ωφέλιμη ζωή για την επιχείρηση μεγαλύτερη της μίας φορολογικής περιόδου, του ενός έτος δηλαδή. Για παράδειγμα συμπεριλαμβάνονται: η αγορά και διαμόρφωση οικοπέδου/ ακινήτου, τα

μηχανήματα, τα μεταφορικά μέσα κ.α. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται για την υπό μελέτη επιχείρηση το συνολικό κόστος της επένδυσης:

Πίνακας 4: Κόστος Επένδυσης

Περιγραφή	Κόστος (€)
Πάγιες Επενδύσεις (α) +(β) + (γ) + (δ)	11.939.048
Οικόπεδο (α)	287.045
Κατασκευές και έργα πολιτικού μηχανικού (β)	10.397.533
Κτίρια	3.599.213
Ειδικές Εγκαταστάσεις	6.062.280
Διαμόρφωση Περιβάλλοντος Χώρου	736.040
Μεταφορικά Μέσα (γ)	231.000
Μηχανολογικός & Λοιπός Εξοπλισμός (δ)	1.023.470
Έξοδα Εκτέλεσης Προγράμματος (ε)	393.500
Γενικό Σύνολο Ενισχυόμενης Επένδυσης	12.332.548
(α) +(β) + (γ) + (δ) + (ε)	

Όπως μπορούμε να συμπεράνουμε από τον παραπάνω πίνακα, σημαντικό τμήμα του κόστους της επένδυσης καταλαμβάνουν, όπως είναι φυσικό, η κατασκευή των σύγχρονων κτιριακών εγκαταστάσεων, καθώς και οι ειδικές εγκαταστάσεις, οι οποίες περιλαμβάνουν – μεταξύ άλλων – την κατασκευή των ψυγείων και των ψυκτικών θαλάμων. Επίσης, από τον ανωτέρω πίνακα ανάλυσης του κόστους επένδυσης

μπορούμε να διακρίνουμε πως το σύνολο της εξεταζόμενης επένδυσης θα αγγίξει τα 12.332.548 €.

5.3. Ανάλυση του χρηματοδοτικού σχήματος της επένδυσης

Το συνολικό κόστος της επένδυσης θα καλυφθεί με δημόσια επιχορήγηση, τραπεζικό δανεισμό αλλά και από τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας. Όπως φαίνεται αναλυτικά από τον παρακάτω πίνακα, η κρατική επιχορήγηση θα καλύψει το 49% της επένδυσης, ενώ ο τραπεζικός δανεισμός και τα ίδια κεφάλαια το 31% και το 20% αντιστοίχως.

Πίνακας 5: Πηγές Χρηματοδότησης

Περιγραφή	Ποσό (€)	Ποσοστό(%)
Ίδια Κεφάλαια	2.466.510	20%
Κρατική Επιχορήγηση	6.042.949	49%
Τραπεζικός Δανεισμός	3.823.090	31%
Γενικό Σύνολο Επένδυσης	12.332.548	100%

5.4. Αποσβέσεις

Σε αυτό το σημείο θα υπολογιστούν οι ετήσιες συνολικές αποσβέσεις του πάγιου ενεργητικού με τη βοήθεια της γραμμικής (σταθερής) μεθόδου, σύμφωνα με την οποία η αποσβεστέα αξία (ισούται με το συνολικό κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική αξία, η οποία θα θεωρηθεί πως θα είναι μηδενική) κατανέμεται ισόποσα στα έτη ωφέλιμης ζωής του παγίου (10 έτη) και το ποσό που προκύπτει

αποτελεί το ετήσιο ποσό απόσβεσης. Το μοναδικό πάγιο περιουσιακό στοιχείο το οποίο δεν υπόκειται σε απόσβεση είναι το οικόπεδο διότι θεωρείται πως έχει απεριόριστη διάρκεια ωφέλιμης ζωής. Επομένως ο τύπος της ετήσιας απόσβεσης είναι ο εξής:

$$A \quad \text{Ετήσια Απόσβεση} = \text{Αξίας Κτήσης Παγίου Στοιχείου} / \text{Έτη Ωφέλιμης Ζωής}$$

απόσβεση θα ισούται με:

$$\text{Ετήσια Απόσβεση} = (12.332.548 - 287.045) / 10 = \mathbf{1.204.500 \text{ €}}$$

5.5. Ανάλυση Τραπεζικού Δανεισμού

Από τον πίνακα ανάλυσης του τραπεζικού δανεισμού διαβλέπουμε ότι η ΜΤΧ θα δανειστεί από τις τράπεζες το ποσό των 3.823.090 €, προκειμένου να πραγματοποιήσει την επένδυση. Ο τόκος του δανείου υπολογίζεται βάσει του ετήσιου σταθερού επιτοκίου, το οποίο ισούται με 10%, ενώ η χρονική περίοδος αποπληρωμής του δανείου θα ισούται με τέσσερα έτη. Επιπροσθέτως, εκτιμάται πως θα δοθεί στην επιχείρηση περίοδος χάριτος ενός έτους από την ημερομηνία λήψης του δανείου. Φυσικά, για να μπορέσουν να υπολογιστούν με ακρίβεια οι ετήσιες υποχρεώσεις της επιχείρησης σε σχέση με το συγκεκριμένο δάνειο, θα πρέπει να υπολογιστούν οι ισόποσες δόσεις που θα πρέπει να καταβάλλονται κάθε έτος, για την χρονική περίοδο αποπληρωμής των τεσσάρων ετών. Στο σημείο αυτό θα υπολογιστεί η ετήσια δόση του δανείου που θα λάβει η επιχείρηση, βάσει του παρακάτω τύπου ανατοκισμού:

$$A = P (A/P, i\%, N)$$

Όπου: i = Επιτόκιο δανείου το οποίο ισούται με 10%

N = Αριθμός περιόδων τοκισμού, ίσος με 4 έτη

P = Παρούσα αξία χρήματος, ίση με το ποσό του δανείου 3.823.090 €

A = Τιμή ράντας, ίση με την ετήσια ισόποση χρηματική δόση δανείου

$$(A/P, i\%, N) = \text{Συντελεστής ανάκτησης κεφαλαίου, ίσος με : } \frac{i(1+i)^N}{[(1+i)^N - 1]}$$

Αντικαθιστώντας τις αντίστοιχες τιμές του τύπου, προκύπτει πως η ετήσια δόση του δανείου που λάβει η επιχείρηση θα ισούται με:

$$A = 3.823.090 * 0,3154708 \approx \mathbf{1.206.073 \text{ €}}$$

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι ετήσιες τοκοχρεολυτικές υποχρεώσεις της επιχείρησης:

Πίνακας 6: Τοκοχρεολυτικές Υποχρεώσεις της Επιχείρησης

Έτος	Ετήσια Δόση (€) A	Τόκος (€) $T=10\% * Y$	Χρεολύσιο (€) $X = A - T$	Ανεξόφλητο Υπόλοιπο Κεφαλαίου (€) $Y = \text{Κεφάλαιο} - X$
1 ⁰	Περίοδος Χάριτος			3.823.090
2 ⁰	1.206.073	382.309	823.764	2.999.326
3 ⁰	1.206.073	299.933	906.140	2.093.185
4 ⁰	1.206.073	209.319	996.754	1.096.431
5 ⁰	1.206.073	109.643	1.096.430	-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΕΡΔΟΦΟΡΑΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ –

ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΝΤΑΕΤΟΥΣ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

6.1. Εισαγωγή

Στους πίνακες που ακολουθούν γίνεται πρόβλεψη των πωλήσεων της Εταιρείας και αναλύονται οι λογαριασμοί εκμετάλλευσης της μονάδας. Το σύνολο των εκτιμήσεων έχει βασιστεί σε μια σειρά παραμέτρων με βάση τις οποίες έχει καταλήξει η μονάδα στις προβλέψεις των πινάκων που ακολουθούν:

- ✓ Υφιστάμενες Συνεργασίες: Η «MTX A.E.» ιδρύθηκε το 2009 και μέσα σε πολύ σημαντικό χρονικό διάστημα, έκλεισε συμφωνίες με εταιρείες κολοσσούς στο χώρο της προμηθείας τροφίμων και ποτών (όπως η Unilever Hellas, PEPSICO – HBH ABE, Αθηναϊκή Ζυθοποιία, Ζυθοποιία Μύθος κ.ά.). Οι εταιρείες αυτές έχουν ήδη εκφράσει την επιθυμία τους για επέκταση της συνεργασίας τους και κατά επέκταση την ανάγκη τους για μεγαλύτερους αποθηκευτικούς χώρους.
Ειδικότερα:

- Unilever Hellas: βάσει των σημερινών συνθηκών (υφιστάμενη δυναμικότητα μονάδας και ότι η μέχρι σήμερα συνεργασία αφορά μόνο μία μικρή γκάμα των προϊόντων της Unilever Hellas: παγωτά algida και Carte d'Or), η Unilever Hellas «καταλαμβάνει» κατά μέσο όρο 700 – 800 παλέτες το χρόνο. Με τις νέες συνθήκες, η Unilever Hellas επιθυμεί να αυξήσει τη γκάμα των προϊόντων με τα οποία θα συνεργαστεί με την «MTX A.E.» (Άλτις, SOL Ηλιέλαιο, Φλώρα, Becel, Βιτάμ, Νέα Φυτίνη, Super Fresco,

Hellmann's, Knorr, Pummaro, Lipton, Zwan, κ.λπ.), τα προϊόντα της Unilever Hellas θα καταλαμβάνουν περίπου 3.500 παλετοθέσεις.

- ICE-PLACE (παραγωγή προϊόντων βρώσιμου πάγου – παγάκια): έχει εκδηλώσει την επιθυμία για αποθήκευση ευπαθών προϊόντων, που θα καταλαμβάνουν 800 παλετοθέσεις.
 - PEPSICO – HBH ABE, Αθηναϊκή Ζυθοποιία, Ζυθοποιία Μύθος: με το διαρκώς αυξανόμενο κύκλο εργασιών που παρουσιάζουν οι παραπάνω εταιρείες, από τη στιγμή της έναρξης της συνεργασίας με την εταιρεία «MTX A.E.», αυξάνονται διαρκώς οι ανάγκες για αποθηκευτικούς χώρους. Με μετριοπαθή σενάρια υπολογίζουμε ότι το επόμενο χρονικό διάστημα θα χρειαστούν για την αποθήκευση, ταξινόμηση και διανομή των προϊόντων των παραπάνω εταιρειών 2.000 παλετοθέσεις.
- ✓ Ο κύκλος εργασιών της επιχείρησης κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα από το πρώτο έτος λειτουργίας της επιχείρησης. Μία περίοδος που μπορούμε να ισχυριστούμε ότι λειτούργησε «πιλοτικά», κρίθηκε πολύ πετυχημένη και οι μέτοχοι μέσω της περιγραφόμενης επένδυσης ετοιμάζονται για το επόμενο βήμα, που είναι αναγκαίο για να κρατήσουν τις συμφωνίες που έχουν ήδη πετύχει.

Με την υλοποίηση της παρούσας επένδυσης η επιχείρηση θα έχει την δυνατότητα να συνδυάσει τις ήδη υπάρχουσες παρεχόμενες υπηρεσίες με τις ανανεωμένες υπηρεσίες Logistics προσφέροντας στον πελάτη ένα ολοκληρωμένο σύνολο υπηρεσιών και επιτυγχάνοντας με τον τρόπο αυτό οικονομίες κλίμακας. Η επιχείρηση με δημιουργία νέων αποθηκευτικών χώρων και την βελτίωση της ταξινόμησης των εμπορευμάτων θα μειώσει το λειτουργικό κόστος και κατά συνέπεια θα

δημιουργηθούν μεγαλύτερα περιθώρια κέρδους. Άρα μέσω της επένδυσης όχι μόνο δίνεται η δυνατότητα στην επιχείρηση να αυξήσει το κύκλο εργασιών της αλλά της επιτρέπει να αυξήσει την κερδοφορία της.

Επιτυγχάνοντας τα ανωτέρω, οι εταίροι θα εκμεταλλευτούν και την σημαντική θέση που κατέχει η πόλη της Πάτρας ως οδικός συγκοινωνιακός κόμβος στο Δυτικό Μέτωπο της χώρας. Η γεωγραφική θέση της Πάτρας σε συνδυασμό με το ανεπτυγμένο δίκτυο συγκοινωνιών (Ν.Ε.Ο. Αθηνών- Πατρών, η Ζεύξη Ρίου-Αντιρρίου, η περιμετρική οδός των Πατρών, λιμένας Πατρών, σιδηροδρομικό δίκτυο) την καθιστά τον βασικό συγκοινωνιακό κόμβο της Δυτικής Ελλάδος.

Τέλος, κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι οι προβλέψεις της έχουν βασιστεί σε ένα μετριοπαθές σενάριο ώστε να της δημιουργηθεί ασφάλεια για την προτεινόμενη επένδυση. Η πίστη των εταίρων είναι ότι το προτεινόμενο σενάριο θα υπερκεραστεί πολύ γρήγορα και οι τελικές πωλήσεις και αποτελέσματα θα είναι σαφώς μεγαλύτερα από τα περιγραφόμενα.

6.2. Ανάλυση πρόβλεψης Παραγωγής – Πωλήσεων

Οι πωλήσεις (Τζίρος ή Κύκλος Εργασιών) είναι στην ουσία οι εισπράξεις από την πώληση των υπηρεσιών στους πελάτες, οι κυριότεροι εκ των οποίων έχουν ήδη αναφερθεί και αποτελούν μεγάλες πολυεθνικές εταιρείες. Έχοντας ως βάση τις πωλήσεις που η ΜΤΧ έχει πραγματοποιήσει πριν γίνει η παρούσα υπό μελέτη επένδυση, γίνεται σε πρώτο στάδιο η πρόβλεψη για το πρώτο έτος πραγματοποίησης της επένδυσης σχετικά με τις ποσότητες των εμπορευμάτων που θα πουλήσει για χάρη των πελατών της για τα βασικότερα προϊόντα που αποτελούν το μεγαλύτερο

μέρος του τζίρου της. Σε δεύτερο στάδιο υπολογίζεται πως σε βάθος πενταετίας η ΜΤΧ θα έχει τη δυνατότητα να αυξάνει τις πωλήσεις της από έτος σε έτος κατά ένα ποσοστό της τάξης του 20%.

Πίνακας 7: Ποσοτικά Στοιχεία Προβλεπόμενης Παραγωγής

Προϊόντα	Μονάδα Μέτρησης	Ποσότητες				
		1 ^ο Έτος	2 ^ο Έτος	3 ^ο Έτος	4 ^ο Έτος	5 ^ο Έτος
Παγωτό	Κιλό	8.032.174	9.638.609	11.566.331	13.879.597	16.655.516
Αναψυκτικά - Ποτά	Κιλό	10.675.758	12.810.910	15.373.092	18.447.710	22.137.252
Κατεψυγμένα - Πάγος	Κιλό	912.669	1.095.203	1.314.243	1.577.092	1.892.510
Είδη Συσκευασίας	Κιλό	600.000	720.000	864.000	1.036.800	1.244.160
Σύνολο	Κιλό	20.220.601	24.264.721	29.117.665	34.941.199	41.929.438

Στον πίνακα που ακολουθεί υπολογίζουμε τα έσοδα που θα έχει η εταιρεία από την κάθε προϊοντική κατηγορία, βάση της τιμής ανά κιλό του κάθε προϊόντος και των ποσοτήτων που υπολογίστηκε πως θα πουλήσει στον προηγούμενο πίνακα. Επιπρόσθετα, θα πρέπει να τονιστεί πως για κάθε μεταγενέστερο έτος από τη στιγμή που θα υλοποιηθεί η επένδυση, έχει συνυπολογιστεί ένας μέσος πληθωρισμός της τάξης του 1,4%.

Πίνακας 8: Ανάλυση Προβλεπόμενου Κύκλου Εργασιών

Προϊόντα	Τιμή Πώλησης/Μονάδα Μέτρησης	Ποσά σε €				
		1 ^ο Έτος	2 ^ο Έτος	3 ^ο Έτος	4 ^ο Έτος	5 ^ο Έτος
Πωλήσεις Εμπορευμάτων						
Παγωτό	1,15 €/Kg	9.237.000	11.239.582	13.676.323	16.641.350	20.249.195
Αναψυκτικά – Ποτά	0,33€/Kg	3.523.000	4.286.787	5.216.162	6.347.026	7.723.061
Κατεψυγμένα – Πάγος	1,33€/Kg	1.213.850	1.477.012	1.797.229	2.186.868	2.660.981
Είδη Συσκευασίας	0,25€/Kg	150.000	182.520	222.090	270.240	328.827
Σύνολο Α		14.123.850	17.185.901	20.911.804	25.445.483	30.962.064
Πωλήσεις Υπηρεσιών						
Υπηρεσίες Logistics		3.200.000	3.731.520	4.351.325	5.074.081	5.916.885
Σύνολο Β		3.200.000	3.731.520	4.351.325	5.074.081	5.916.885
Γενικό Σύνολο Πωλήσεων		17.323.850	20.917.421	25.263.129	30.519.564	36.878.949

6.3. Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης

Η εταιρεία με τον τρόπο που έχει διαμορφώσει τις συνεργασίες της με τους προμηθευτές αλλά και τους πελάτες της, λόγω και της μακροχρόνιας σχέσης, δεν έχει ανάγκη μεγάλων κεφαλαίων κίνησης. Ο οργανωμένος τρόπος λειτουργίας της, της

παρέχει τη δυνατότητα να διατηρεί αποθέματα εμπορευμάτων που δεν υπερβαίνουν τις τριάντα (30) ημέρες λειτουργίας.

Στους πελάτες της έχει διαμορφώσει πολιτική πωλήσεων, με τριάντα (30) ημέρες μέσο χρόνο αποπληρωμής. Βεβαίως, υπάρχουν πελάτες που πληρώνουν και μέχρι πενήντα (50) ημέρες, καθώς και άλλοι που πληρώνουν πολύ νωρίτερα. Έτσι, ο μέσος χρόνος υπολογίζεται σε τριάντα (30) ημέρες. Αντίστοιχα, στον τομέα των προμηθευτών της η Εταιρεία έχει μέσο χρόνο αποπληρωμής τις εξήντα πέντε (65) ημέρες.

Ο κάτωθι πίνακας απεικονίζει τα αναγκαία κεφάλαια κίνησης της Εταιρίας. Τα ίδια κεφάλαια που θα καλύψουν την αυτοχρηματοδότηση του κεφαλαίου κίνησης θα προέλθουν από τα κέρδη της επιχείρησης.

Πίνακας 9: Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης

	Ημέρες Δέσμευσης	Έτη Λειτουργίας				
		1 ^ο Έτος	2 ^ο Έτος	3 ^ο Έτος	4 ^ο Έτος	5 ^ο Έτος
Δεσμεύσεις για:						
Αποθέματα ετοιμών	30	1.169.360	1.392.432	1.658.498	1.975.915	2.354.672
Πλέον: Πιστώσεις προς πελατεία (ανοιχτός λογαριασμός & επιταγές κ.λπ.)	30	1.443.654	1.719.052	2.047.529	2.439.401	2.907.003
Πλέον: Αναγκαία Διαθέσιμα	30	118.333	136.083	156.496	179.970	206.966

Μείον: Πιστώσεις Προμήθειας, Α' Υλών κ.λπ.	65	2.533.613	3.016.936	3.593.413	4.281.149	5.101.790
Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης		197.734	230.631	269.110	314.137	366.851
Τρόπος χρηματοδότησης						
Ίδια Κεφάλαια		197.734	230.631	269.110	314.137	366.851

6.4. Κόστος Πωληθέντων και Λειτουργικά Έξοδα

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται το κόστος πωληθέντων και τα λειτουργικά έξοδα που θα έχει η επιχείρηση αφότου πραγματοποιηθεί η επένδυση. Συγκεκριμένα, το κόστος πωληθέντων αποτελείται από το κόστος αποθήκευσης και μεταφοράς, καθώς και από το κόστος συντήρησης των προϊόντων, ενώ τα βασικά λειτουργικά έξοδα επιμερίζονται στις εξής κατηγορίες: έξοδα ανθρώπινου δυναμικού, έξοδα Μάρκετινγκ και διάφορα άλλα έξοδα. Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί πως το κόστος συντήρησης έχει υπολογιστεί πως θα είναι περίπου το μισό από ότι το κόστος αποθήκευσης και μεταφοράς. Τέλος, η επιχείρηση MTX θέλοντας να αποκτήσει φήμη αποκτώντας νέους πελάτες καθώς και υψηλότερο μερίδιο αγοράς με το πέρασμα του χρόνου, θα διαθέτει το 2% του τζίρου της ετησίως σε δραστηριότητες Μάρκετινγκ και προώθησης.

Πίνακας 10: Κόστος Πωληθέντων κ Λειτουργικά Έξοδα

	Κόστος Πωληθέντων	Λειτουργικά Έξοδα	
--	--------------------------	--------------------------	--

Έτος	Κόστος Αποθήκευσης & Μεταφοράς	Κόστος Συντήρησης	Ανθρώπινο Δυναμικό	Γενικά Έξοδα	Έξοδα Μάρκετινγκ	Σύνολο
1 ^ο	7.500.000	3.750.000	480.000	250.000	866.193	12.846.193
2 ^ο	9.360.000	4.680.000	504.000	260.000	1.045.871	15.849.871
3 ^ο	11.681.280	5.840.640	529.200	270.400	1.263.156	19.584.676
4 ^ο	14.578.237	7.289.119	555.660	281.216	1.525.978	24.230.210
5 ^ο	18.193.640	9.096.820	583.443	292.465	1.843.947	30.010.316

6.5. Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης (Κ.Α.Χ.)

Η κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης εμφανίζει το οικονομικό αποτέλεσμα που πραγματοποιεί μια επιχείρηση κατά τη διάρκεια λειτουργίας μιας περιόδου. Πιο συγκεκριμένα, υπολογίζεται το καθαρό εισόδημα ή έλλειμμα του επενδυτικού σχεδίου, όπως αυτό διαμορφώνεται κατά τη διάρκεια ενός έτους. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα οικονομικά αποτελέσματα για το πρώτο έτος πραγματοποίησης της επένδυσης, καθώς επίσης και τα οικονομικά αποτελέσματα που αναμένεται να διαμορφωθούν τα τέσσερα επόμενα έτη.

Πίνακας 11: Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης

	Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης (Κ.Α.Χ.)				
	1 ^ο Έτος	2 ^ο Έτος	3 ^ο Έτος	4 ^ο Έτος	5 ^ο Έτος
Πωλήσεις	17.323.850	20.917.421	25.263.129	30.519.564	36.878.949
Μείον: Κόστος Πωληθέντων	11.250.000	14.040.000	17.521.920	21.867.356	27.290.460

Μικτό Κέρδος	6.073.850	6.877.421	7.741.209	8.652.208	9.588.489
Μείον: Έξοδα Διοίκησης	480.000	504.000	529.200	555.660	583.443
Μείον: Έξοδα Διάθεσης	866.193	1.045.871	1.263.156	1.525.978	1.843.947
Μείον: Γενικά Έξοδα	250.000	260.000	270.400	281.216	292.465
Κέρδη προ Φόρων, Τόκων & Αποσβέσεων	4.477.658	5.067.550	5.678.453	6.289.353	6.868.634
Μείον: Αποσβέσεις Παγίων	1.204.500	1.204.500	1.204.500	1.204.500	1.204.500
Κέρδη προ Τόκων & Φόρων	3.273.158	3.863.050	4.473.953	5.084.853	5.664.134
Μείον: Τόκοι	Περίοδος Χάριτος	382.309	299.933	209.319	109.643
Κέρδη προ Φόρων	3.273.158	3.480.741	4.174.020	4.875.535	5.554.491
Φόρος (26%)	851.021	904.993	1.085.245	1.267.639	1.444.168
Καθαρό Κέρδος	2.422.137	2.575.748	3.088.775	3.607.896	4.110.323

6.6. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Οι Καθαρές Ταμειακές Ροές αποτελούν ένα από τα σημαντικότερα (αν όχι το σημαντικότερο) οικονομικό μέγεθος στην διαδικασία Αξιολόγησης Επενδυτικών στοιχείων, αφού είναι το ετήσιο Καθαρό Ταμειακό Αποτέλεσμα, που προκύπτει από την υλοποίηση μίας επένδυσης. Δεδομένης της πολυπλοκότητας των επιμέρους μεγεθών που υπεισέρχονται στην εκτίμηση των Καθαρών Ταμειακών Ροών, το ζητούμενο είναι ο οικονομικά ορθός υπολογισμός τους με σκοπό την σωστή αξιολόγηση μίας επένδυσης.

Ταμειακές Εισροές είναι οι εισπράξεις από πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών ή η μείωση κόστους λειτουργίας που απορρέει από την αντικατάσταση παλαιών με νέα σύγχρονα μηχανήματα (ή νέες διαδικασίες παραγωγής). Στις ταμειακές εισροές

περιλαμβάνονται και εισπράξεις από την πώληση περιουσιακών στοιχείων. Οι ταμειακές εκροές περιλαμβάνουν τις πληρωμές για την εργασία, τις πρώτες ύλες και άλλα υλικά, καύσιμα και ηλεκτρική ενέργεια, που πρόκειται να πραγματοποιηθούν αποκλειστικά για το επενδυτικό έργο, καθώς επίσης και το συνολικό κόστος επένδυσης, που απαιτείται για την παραγωγή των μελλοντικών ΚΤΡ.

Προβλεπόμενες Ταμειακές Ροές											
		1 Έτος	2 Έτος	3 Έτος	4 Έτος	5 Έτος	6 Έτος	7 Έτος	8 Έτος	9 Έτος	10 Έτος
Κέρδη προ Φόρων, Τόκων & Αποσβέσεων		4.477.657,51	5.067.549,66	5.678.452,96	6.289.353,35	6.868.633,63	7.212.065,31	7.572.668,57	7.951.302,00	8.348.867,10	8.766.310,46
Αρχικό Κόστος Επένδυσης/Κεφάλαιο Κίνησης	-12.332.549,00	197.734,00	230.631,00	269.110,00	314.137,00	366.851,00					
Παρούσα Αξία (επιτόκιο 10%)	0,10	3.890.839,55	3.997.453,44	4.064.119,43	4.081.153,17	4.037.095,47	4.071.022,85	3.885.976,36	3.709.341,07	3.540.734,65	3.379.792,17
Καθαρή Παρούσα Αξία (10χρόνια)	26.324.979,15										
Καθαρή Παρούσα Αξία (5χρόνια)	7.738.112,06										
Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης IRR (10χρόνια)	42,631%	3.000.699,36	2.377.616,14	1.864.249,14	1.443.775,10	1.101.450,12	856.600,88	630.600,48	464.226,65	341.747,90	251.583,19
Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης IRR (5χρόνια)	30,497%	3.279.706,73	2.840.316,85	2.434.117,43	2.060.391,01	1.718.017,01					

Στον προηγούμενο πίνακα παρουσιάζεται η πορεία των ταμειακών ροών όπως αυτή έχει προκύψει για την προσεχή πενταετία. Πραγματοποιείται μια επέκταση των ταμειακών ροών για τα επόμενα δέκα χρόνια, όπου από το 5^ο έτος και έπειτα θεωρούμε σταθερή ετήσια μεγέθυνση της τάξεως του 5%.

Υιοθετώντας ως επιτόκιο της αγοράς, ένα επιτόκιο ίσο με 10% παρατηρούμε ότι τόσο με τη μέθοδο της καθαρής παρούσας αξίας όσο και με την μέθοδο του εσωτερικού βαθμού απόδοσης η επένδυση γίνεται αποδεκτή. Στην πρώτη περίπτωση καθώς η Καθαρή Παρούσα Αξία είναι θετική και στη δεύτερη περίπτωση γιατί ο καθαρός βαθμός απόδοσης είναι σαφώς μεγαλύτερος από το ελάχιστο αποδεκτό επιτόκιο της αγοράς.

6.7. Ανάλυση Νεκρού Σημείου

Ως «Νεκρό Σημείο» (Break – Even Point ή BEP) μιας επιχείρησης λογίζεται το ποσό εκείνο του κύκλου εργασιών, το οποίο καλύπτει ακριβώς τα σταθερά και τα μεταβλητά της έξοδα, χωρίς να πραγματοποιεί ούτε κέρδος ούτε ζημιά. Το βασικό σημείο στο οποίο στηρίζεται η ανάλυση του νεκρού σημείου είναι το πώς συμπεριφέρεται και τί μορφής είναι το κόστος στην εκάστοτε επιχείρηση. Πιο συγκεκριμένα τα έξοδα – δαπάνες τα οποία συντελούν προφανώς και στη δημιουργία κόστους, κατηγοριοποιούνται σε δυο είδη:

Σταθερά έξοδα: Είναι τα έξοδα εκείνα τα οποία δεν μεταβάλλονται ανεξάρτητα από τον όγκο των πωλήσεων (δηλαδή υφίστανται ακόμα και όταν η επιχείρηση είναι κλειστή ή έχει μηδενική παραγωγή).

Μεταβλητά έξοδα: Είναι τα έξοδα εκείνα τα οποία διαμορφώνονται ανάλογα με τον όγκο των πωλήσεων, αν δεν υπάρχει παραγωγή/ πώληση, δεν υπάρχουν και μεταβλητά έξοδα.

Η ανάλυση νεκρού σημείου είναι αναμφίβολα σημαντική καθώς προσδιορίζει τον ελάχιστο αποδεκτό όγκο παραγωγής. Η ανάλυση νεκρού σημείου συνοψίζεται στην ακόλουθη διαδικασία:

$$\text{Έσοδα από Πωλήσεις} = \text{Κόστος παραγωγής},$$

Όπου,

$$\text{Έσοδα από Πωλήσεις} = \text{Ποσότητα Πωλήσεων} * \text{Τιμή Μονάδας Προϊόντος}$$

και

$$\text{Κόστος παραγωγής} = \text{Σταθερά Έξοδα} + (\text{Μεταβλητά Έξοδα ανά Μονάδα} * \text{Ποσότητα Πωλήσεων})$$

Με βάση τις παραπάνω σχέσεις διαμορφώνονται και οι εξής εξισώσεις:

$$TR = Q * P \text{ και } TC = FC + (VC * Q)$$

$$Q * P = FC + (VC * Q)$$

$$\text{Άρα: } Q = FC / (P - VC)$$

Όπου Q = Ποσότητα Πωλήσεων

TR = Έσοδα από πωλήσεις

P = Τιμή ανά Μονάδα

VC = Μεταβλητά Έξοδα ανά Μονάδα

FC = Σταθερά Έξοδα

Από τα παραπάνω προκύπτει ο ακόλουθος πίνακας, προσαρμοσμένος στα στοιχεία της υπό εξέταση επιχείρησης και αντίστοιχα προκύπτει και η ποσότητα νεκρού σημείου:

Από την οικονομική ανάλυση που προηγήθηκε προκύπτει ότι οι ετήσιες συνολικές δαπάνες ανέρχονται στα **12.846.193,00€**, εκ των οποίων οι **σταθερές** (τόκοι, αποσβέσεις, συντήρηση, επικοινωνίες, ενέργεια, απρόβλεπτα, προώθηση), ανέρχονται σε 1.606.193€ οι δε μεταβλητές 11.250.000€.

Έτσι το νεκρό σημείο διαμορφώνεται σε:

$$\frac{1.606.193}{1 - (11.250.000/17.323.850)} = \frac{1.606.193}{1 - 0,65} = \mathbf{4.589.122€}$$

Από τα παραπάνω στοιχεία γίνεται φανερό ότι η προτεινόμενη επένδυση έχει πολύ μεγάλο βαθμό ασφάλειας από τον πρώτο χρόνο λειτουργίας της.

Αν δε λάβουμε υπόψη μας ότι το σενάριο που έχει παρουσιαστεί στη μελέτη είναι από τα συγκρατημένα, είναι προφανές ότι η μονάδα θα έχει σαφώς υψηλότερο βαθμό ασφάλειας.

6.8. Γενικά Στοιχεία του Κλάδου

Ολοκληρώνοντας την ανάλυση της εν λόγω επένδυσης, κρίνεται σκόπιμο να αναφέρουμε κάποιες πληροφορίες και για τον κλάδο συνολικά. Πιο συγκεκριμένα, αφενός, οι επιχειρήσεις έχουν συνειδητοποιήσει ότι είναι απαραίτητο να συντονίσουν την οργανωτική τους δομή και φιλοσοφία με την εξέλιξη της τεχνολογίας. Αφετέρου, οι πάροχοι υπηρεσιών πληροφορικής γνωρίζουν πλέον ποιες είναι οι ανάγκες των εταιριών του κλάδου και έχουν δημιουργήσει προγράμματα κατάλληλα για να ανταποκριθούν σε αυτές τις ανάγκες. Παρόλα αυτά, δεν αρκεί οι επιχειρήσεις να

ασχοληθούν μόνο με τις εσωτερικές τους διαδικασίες, αλλά πρέπει να γίνουν πιο εξωστρεφείς και να εκσυγχρονίσουν και τις σχέσεις τους με τους πελάτες και τους προμηθευτές τους μέσα από συστήματα, διαχείρισης εφοδιαστικής αλυσίδας, διαχείρισης επιχειρηματικών πόρων (ERP) κ.λπ., πάντοτε με γνώμονα την εξέλιξη και όχι τις παραδοσιακές δομές.

Τόσο η υποδομή όσο και η πρόσβαση στην πληροφορική και στα ηλεκτρονικά μέσα στον κλάδο των τροφίμων και ποτών φαίνεται να είναι λίγο χαμηλότερες σε σχέση με άλλους επιχειρηματικούς κλάδους. Όπως έχει αποδειχθεί, η πληροφορική πλέον δεν εξυπηρετεί μόνο θέματα αυτοματισμού και μείωσης κόστους και λειτουργικών δαπανών, αλλά επιτρέπει την καλύτερη παραμετροποίηση των προϊόντων και υπηρεσιών με στόχο την καλύτερη ποιότητα, τη βελτίωση του χρόνου απόκρισης στις ανάγκες των πελατών και την πρόσβαση σε μεγαλύτερες αγορές. Παράλληλα, επιτρέπει τη μεγιστοποίηση του κέρδους και την ταυτόχρονη αύξηση της αποτελεσματικότητας, υπό την προϋπόθεση ότι η ψηφιακή καινοτομία είναι αποτέλεσμα μιας δημιουργικής και λογικής προσπάθειας και δεν περιορίζεται μόνο στην αγορά των πιο καινούργιων και πιο διαφημισμένων συστημάτων και εφαρμογών πληροφορικής.

Τα συστήματα Διαχείρισης της Εφοδιαστικής Αλυσίδας δεν αφορούν μόνο σε θέματα προμηθειών αλλά και θέματα logistics (οργάνωσης και διοίκησης της ροής προϊόντων) και ακόμα περισσότερο στις διαδικασίες μέσα από τις οποίες γίνεται η διαχείριση των προμηθειών, των αποθηκών και των αποθεμάτων προϊόντων, ιδιαίτερα λαμβάνοντας υπόψη τις ανάγκες κάθε επιχείρησης και του δικτύου διανομής της.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Είναι γεγονός πως την τελευταία περίπου δεκαετία η ελληνική οικονομία βρίσκεται αντιμέτωπη με την τρέχουσα χρηματοπιστωτική κρίση η οποία επιφέρει πολύπλευρες συνέπειες σε πλήθος δραστηριοτήτων, επομένως γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι η ανάληψη υγιών επενδυτικών σχεδίων συμβάλει σημαντικά τόσο στην τόνωση της τοπικής οικονομίας όσο και στην τόνωση της οικονομίας σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο. Αντίστοιχες επενδυτικές κινήσεις είναι αυτές που συμβάλλουν αρχικά στην εξασφάλιση σταθερότητας και στη συνέχεια συντελούν στην ανάπτυξη.

Η επένδυση που αναλύθηκε στα πλαίσια της εν λόγω εργασίας αποτελεί ένα κερδοφόρο σχέδιο το οποίο θα ωφελήσει σημαντικά τόσο την οικονομία σε τοπικό επίπεδο, μεταξύ άλλων προσφέροντας και εργασία σε επιπλέον ανθρώπινο δυναμικό αλλά προσελκύοντας και άλλες εφάμιλλές ή μη επενδύσεις

Συμπερασματικά, η πραγματοποίηση της εν λόγω επένδυσης εκτός ότι θα τονώσει ολόκληρη την ελληνική οικονομία, θα έχει θετικά αποτελέσματα για τους ιδρυτές της και για όλους του εγχώριους καταναλωτές. Ειδικότερα, οι ιδρυτές της εν λόγω εταιρίας θα έχουν την επιχειρηματική ευκαιρία να αποκομίσουν υψηλά κέρδη μέσα από το παρόν επενδυτικό σχέδιο, ενώ οι αγοραστές της εταιρίας θα μπορούν να ικανοποιούν τις ανάγκες τους μέσα από την άμεση πρόσβαση στα προϊόντα που διανέμει η επιχείρηση.

Βιβλιογραφία

¹ Αναστασίου Θ. Χ. (2009), Οικονομοτεχνικές Μελέτες: Μεθοδολογία, Αξιολόγηση, Εφαρμογές, Εκδόσεις Έλλην σελ. 13

¹ Ξανθάκης Μ., Αλεξάκης Χ. (2007), Χρηματοοικονομική Ανάλυση Επιχειρήσεων, Εκδόσεις Σταμούλη σελ. 74

¹ Μπούμης Π. Θ. (1979), «Μέθοδοι αξιολογήσεως Επενδυτικών Σχεδίων, Θεωρία και Πράξη», Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, σελ. 3

¹ Θεοφανίδης Σ. , (1985) Εγχειρίδιο Αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων, Εκδόσεις Παπαζήση σελ. 27

¹ Titman S. Keown A και Martin J. (2015), Χρηματοοικονομική Διαχείριση: Αρχές και Εφαρμογές, 11^η Αμερικανική Έκδοση, Εκδόσεις Παπαζήση

¹ Τσακλαγκάνος Α., (1980), Χρηματοδότηση και Αξιολόγηση Επενδύσεων, Εκδόσεις Κυριακίδη Αφοί σελ 53

¹ Ξανθάκης Μ., Αλεξάκης Χ. (2007), Χρηματοοικονομική Ανάλυση Επιχειρήσεων, Εκδόσεις Σταμούλη σελ. 80

¹ Καραθανάσης Γ., (2002), Χρηματοοικονομική Διοίκηση και Χρηματαγορές, Εκδόσεις Μπένου σελ. 47

¹ Καραθανάσης Γ., Δράκου Α., (2010), Χρηματοοικονομική Διοίκηση των Επιχειρήσεων, Εκδόσεις Μπένου, σελ 87

¹ Καραθανάσης Γ., Δράκου Α., (2010), Χρηματοοικονομική Διοίκηση των Επιχειρήσεων, Εκδόσεις Μπένου, σελ 91

¹ Θεοφανίδης Σ. , (1985) Εγχειρίδιο Αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων, Εκδόσεις Παπαζήση σελ. 247

¹ Αναστασίου Θ. Χ. (2009), Οικονομοτεχνικές Μελέτες: Μεθοδολογία, Αξιολόγηση, Εφαρμογές, Εκδόσεις Έλλην σελ. 139