**САНКТ ПЕТЕРБУРГСКАЯ АКАДЕМИЯ УПРАВЛЕНИЯ И ЭКОНОМИКИ**

**КАФЕДРА ФИНАНСЫ И КРЕДИТ**

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

По дисциплине: **Финансы предприятий**

На тему: **«Инвестиционная политика организаций (предприятий) и ее финансовые результаты»**

Выполнил студент

группа 1351/4

Голубенко Д.В.

Проверил:

Румянцева А. Ю.

г. Санкт – Петербург

2006 г.

Содержание.

Введение

Глав 1. **ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ ПРЕДПРИЯТИЯ.** 5

§1.1. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПОЛИТИКА ПРЕДПРИЯТИЯ 5

§1.2. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ 9

§1.3. ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 11

Глава 2. **РАЗРАБОТКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ НА ПРИМЕРЕ КОМПАНИИ «Сувар-Казань»** 13

§2.1. ОПИСАНИЕ КОМПАНИИ 13

§2.2. РЫНОЧНАЯ СИТУАЦИЯ 15

§2.3. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРЕДПРИЯТИЯ 16

§2.4. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ 18

Заключение 20

Приложение 1. 21

Список литературы 22

**Введение**

Производственная и коммерческая деятельность предприятий и корпораций связана с объемами и формами осуществляемых инвестиций. Термин инвестиции происходит от латинского слова "invest", что означает «вкладывать».

В более широкой трактовке они выражают вложение капитала с целью его последующего увеличения. При этом прирост капитала, полученный в результате инвестирования, должен быть достаточным, чтобы компенсировать инвестору отказ от имеющихся средств на потребление в текущем периоде, вознаградить его за риск и возместить потери от инфляции в будущем периоде.

**Инвестиции** – это денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

Вложение инвестиций осуществляется в форме капитальных вложений в основной капитал (основные средства). Капитальные вложения используются на новое строительство; расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий; приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря; проектно-изыскательские работы и другие нужды.

Инвестиции это процесс вложения капитала в денежной, материальной и нематериальной формах в объекты предпринимательской деятельности или финансовые инструменты. С целью получения текущего дохода (прибыли) и обеспечения возрастания капитала. Инвестиции являются главной формой, реализующей стратегию развития предприятия.

Инвестиции обеспечивают динамичное развитие предприятия и позволяют решать следующие задачи:

* расширение собственной предпринимательской деятельности за счет накопления финансовых и материальных ресурсов;
* приобретение новых предприятий;
* диверсификация (освоение новых областей бизнеса, стратегическая ориентация на создание многопрофильного производства).

В качестве инвестиций могут выступать:

* + 1. денежные средства, целевые банковские вклады, паи, акции, облигации, и др. ценные бумаги;
    2. движимое и недвижимое имущество (здания, сооружения, машины, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника и др.);
    3. объекты авторского права, лицензии, патенты, ноу-хау, программные продукты, технологии и др. интеллектуальные ценности;
    4. права пользования землёй, природными ресурсами, а так же любым другим имуществом или имущественные права.

В нашей курсовой работе мы рассмотрим теоретические основы инвестиционной политики. А в практической части мы приведем пример разработки инвестиционной политики в компании «Сувар-Казань».

**Глава 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ ПРЕДПРИЯТИЯ.**

**§1.1. Инвестиционная политика предприятия.**

Любые инвестиции связаны с инвестиционной деятельностью предприятия, которая представляет собой процесс обоснования и реализации наиболее эффективных форм вложений капитала, направленных на расширение экономического потенциала предприятия.

Для осуществления инвестиционной деятельности предприятия вырабатывают инвестиционную политику. Эта политика является частью стратегии развития предприятия и общей политики управления прибылью. Она заключается в выборе и реализации наиболее эффективных форм вложения капитала с целью расширения объема операционной деятельности и формирования инвестиционной прибыли.

Определение инвестиционной политики каждый автор трактует по–разному. Определения некоторых авторов приведены ниже в таблице.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Автор** | **Определение** | |
| Балабанов И.Т. Финансовый менеджмент. 2004. | **Инвестиционная политика** – составная часть общей финансовой стратегии предприятия, которая заключается в выборе и реализации наиболее рациональных путей расширения и обновления производственного потенциала | |
| П.Л Виленский, Оценка эф­фективности инвестиционных проектов. 2003. | **Инвестиционная политика** - система хозяйственных решений, определяющих объем, структуру и направления инвестиций как внутри хозяй­ствующего объекта (предприятия, фирмы, компании и т.д.), региона, страны (республики), так и за их пределами це­лью развития производства, предпринимательства, полу­чения прибыли или других конечных результатов. | |
| Б.А.Райзберг, Современный экономический словарь. 2005. | | **Инвестиционная политика** – составная часть экономической политики, проводимой предприятиями в виде установления структуры и масштабов инвестиций, направлений их использования, источников получения с учетом необходимости обновления основных средств и повышения их технического уровня. |

Табл. 1. Определение инвестиционной политики.

При выработке инвестиционной политики целесообразно руководствоваться следующими принципами:

1. Достижение экономического научно-технического и социального эффекта от рассматриваемых мероприятий. При этом для каждого объекта инвестирования используются конкретные методы оценки эффективности. По итогам такой оценки осуществляется отбор отдельных инвестиционных проектов по критерию эффективности (рентабельности). При прочих равных условиях принимаются к реализации те из них, которые обеспечивают предприятию максимальную эффективность.
2. Получение предприятием наибольшей прибыли на вложенный капитал при минимальных инвестиционных затратах.
3. Рациональное распоряжение средствами на реализацию бесприбыльных проектов, т.е. снижение расходов на достижение научно-технического, социального или экономического эффектов.
4. Использование предприятием государственной поддержки для повышения эффективности инвестиций в форме бюджетных ссуд, гарантий Правительства РФ и т. д.
5. Привлечение субсидий и льготных кредитов международных финансово кредитных организаций и частных иностранных инвесторов.
6. Обеспечение минимизации инвестиционных рисков, связанных с реализацией конкретных проектов. Влияние коммерческих рисков (строительных, производственных, транспортных и иных рисков) может быть оценено через вероятное изменение ожидаемой доходности инвестиционных проектов и соответствующее снижение их эффективности. Такие риски могут быть снижены заказчиками проектов и привлеченными инвесторами посредством самострахования, т. е. созданием финансовых резервов, диверсификации инвестиционного портфеля и коммерческого страхования. Защита от некоммерческих рисков (стихийные бедствия, аварии, беспорядки и др.) обеспечивается путем предоставления гарантий Правительства РФ и страхования инвестиций.
7. Обеспечение ликвидности инвестиций следует предусматривать в силу значительных изменений внешней инвестиционной среды, конъюнктуры рынка или стратегии развития предприятия в предстоящем периоде (году). Поэтому по отдельным объектам инвестирования может существенно снизиться доходность, что окажет негативное воздействие на общую инвестиционную привлекательность предприятия. В силу влияния этих негативных факторов часто приходится принимать решение о своевременном выходе из неэффективных проектов и реинвестировании высвобождающегося капитала. С этой целью по каждому инвестиционному объекту следует оценить уровень ликвидности инвестиций по формулам:

ОПл = ПКв - ПКт, (2)

где ОПл—общий период ликвидности конкретного объекта инвестирования;

Пкв—возможный период конверсии конкретного объекта и инвестирования в денежные средства;

ПКт—технический период конверсии инвестиций с абсолютной ликвидностью в денежные средства, принимаемый за 7 дней.

Кли= ПКт/ ПКв, (3)

где Кли — коэффициент ликвидности инвестиций, доли единицы;

ПКт и ПКв - технический не возможный периоды конверсии конкретного объекта инвестирования в денежные средства.[[1]](#footnote-1)

При разработке инвестиционной политики учитываются следующие факторы:

* финансовое положение предприятия;
* технический уровень производства, наличие незавершенного строительства и не установленного оборудования;
* возможность получения оборудования по лизингу;
* наличие у предприятия как собственных, так и возможности привлечения заемных средств в форме кредитов и займов;
* финансовые условия инвестирования на рынке капитала;
* льготы, получаемые инвесторами от государства;
* коммерческая и бюджетная эффективность намечаемых к реализации проектов;
* условия страхования и получения соответствующих гарантий от некоммерческих рисков.

Потребность в ресурсах для реализации инвестиционной политики предприятия определяется его производственным и научно-техническим потенциалом, необходимым для обеспечения выпуска продукции в соответствии с запросами рынка. При оценке рынка продукции учитываются следующие факторы:

* географические границы реализации рынка данной продукции, общий объем продаж и его динамика за последние три года;
* динамика потребительского спроса, прогнозируемого на период реализации инвестиционного проекта;
* технический уровень продукции и возможности его повышения за счет реализации конкретных проектов.

При разработке инвестиционной политики рекомендуется определить общий объем инвестиций, способы рационального использования собственных средств возможности привлечения дополнительных денежных ресурсов с кредитного и фондового рынков.

Данная политика разрабатывается специалистами предприятия на 1-2 года, а долгосрочная — на период свыше двух лет. Ключевые аспекты данной политики рекомендуется учитывать при принятии решений по разработке технико-экономических обоснований (ТЭО) проектов, привлечению различных источников финансирования, участию в реализации проектов сторонних организаций в порядке долевого вклада в строительство.

Эффективность инвестиционной политики оценивается по показателям

доходности и срока окупаемости инвестиций.

Для подготовки и реализации действенной инвестиционной политики необходимы четкое и однозначное определение критериев оценки инвестиционной ситуации в стране и ее регионах, разработка методического аппарата, адекватного экономическим реалиям, и его последовательное применение.[[2]](#footnote-2)

**§1.2. Инвестиционные проекты.**

Сформировав инвестиционную программу и определившись с объектами инвестирования предприятие, может приступить к формированию инвестиционных проектов.

Инвестиционный проект это объект реального инвестирования, намечаемый к реализации в форме приобретения целостного имущественного комплекса, реконструкции, модернизации, капитального ремонта и т.п. Подготовка инвестиционного проекта к реализации требует обычно разработки бизнес-плана.

Общий объем затрат инвестиционных ресурсов, распределенный по конкретным периодам осуществления инвестиций, описывается графиком инвестиций. Он разрабатывается в составе бизнес-плана по реальным инвестиционным проектам, требующим продолжительного периода реализации. График инвестиций включает прогнозирование и расчет общего денежного потока предприятия.

О структуре инвестиций видно из таблицы в приложении 1.

Из таблицы видно, что в первые три квартала 2005г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года в инвестиционной сфере можно отметить следующие основные тенденции:

* Наблюдается спад объема инвестиций в основной капитал, в 2004г.-99.0%, а 2005г.-97.8%;
* Общий объем финансовых вложений в абсолютном выражении вырос, при этом доля долгосрочных вложений несколько увеличилась, 2004г.-19.4%, а 2005г.-24.2%;
* Объем краткосрочных инвестиций уменьшился с 80.6% в 2004г. до 75.8% в 2005г.

**§1.3. Финансовые результаты.**

В условиях рыночной экономики управление финансовыми результатами занимает центральное место в деловой жизни хозяйствующих субъектов. Финансовое состояние характеризуется обеспеченностью финансовыми ресурсами, необходимыми для нормального функционирования, целесообразным их размещением и эффективным использованием. Назначение управления финансовыми результатами - это своевременно выявлять и устранять недостатки в развитии организации, находить резервы для улучшения финансового состояния организации и обеспечения финансовой устойчивости ее деятельности.

Практический интерес к разработкам на данную тему обусловлен тем, что эффективная система управления финансовыми результатами - это один из факторов, определяющих перспективы развития организации, ее будущую инвестиционную привлекательность, кредитоспособность и рыночную стоимость. Качественная система управления финансовыми результатами является фундаментальной основой для обеспечения устойчивого роста хозяйствующего субъекта.[[3]](#footnote-3)

В расчетах показателей финансовой эффективности используются чистый приведенный доход (NPV) и внутренняя норма доходности (IRR).

Ниже описанные IRR- и NPV-методы принадлежат к числу традиционных методов оценки инвестиций и используются уже в течение более чем трех десятилетий.(см. табл. 2) В абсолютном большинстве случаев определением чистого приведенного дохода и внутренней нормы рентабельности проекта и исчерпывается анализ эффективности. Такое положение вещей имеет под собой объективную основу: эти методы достаточно просты, не связаны с громоздкими вычислениями и могут применяться для оценки практически любых инвестиционных проектов, т.е. универсальны.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Формула** | **Обозначения** | **Приложение** |
| NPV=∑(FVn-Зn)/(1+r)n-CI | **NPV-**сумма чистого приведенного дохода по инвестиционному проекту при едино-временном осущест-влении инвестицион-ных затрат;  **FV**- валовой доход от продажи товаров;  **З-**затраты  **CI**-исходные инвес-тиции;  - число периодов. | Метод расчета чистого приведенного дохода основан на сопоставлении величины исходной инвестиции (IC) с общей суммой дисконтированных чистых денежных поступлений, генерируемых ею в течение прогнозируемого срока.  Очевидно, что если: NPV > 0, то проект следует принять;  NPV < 0, то проект следует отвергнуть;  NPV = 0, то проект ни прибыльный, ни убыточный. |
| IRR=r1+(f(r1))/( f(r1)- f(r2))\*(r2-r1) | r1- значение выбранной нормы дисконта min.  r2- значение выбранной нормы дисконта max  (чем меньше интервал (r1, r2 ), тем выше точность вычислений. | IRR = r, при котором NPV = f(r) = 0, Достоинства показателя внутренняя норма доходности (IRR) состоят в том, что кроме определения уровня рентабельности инвестиции, есть возможность сравнить проекты разного масштаба и различной длительности. |

Табл. 2.

Пример. Руководство фирмы намеривается вкладывать деньги в производство новой продукции с ожидаемой суммой поступлений в размере 116 млн.руб. через 4 года. Для обеспечения производства потребуются среднегодовые затраты без амортизационных отчислений в сумме с налогами и платежами, отнесенными на финансовые результаты, и налогом на прибыль 5 млн.руб. Капитальные вложения в сумме за весь период инвестирования равны 60 млн.руб. Норма дисконта определена в размере 11% в год. Требуется рассчитать NPV, IRR.

Определим сумму затрат за 4 года:

З4=5\*4=20 млн. руб.

NPV= (116-20)/(1+0,11)4-60=3,24 млрд. руб.

Для определения IRR следует использовать формулу, в которой сумма исходных вложений не дисконтируется . На основе этой формулы определим IRR с помощью процедуры «Подбор параметра» пакета «Microsoft Excel» ПЭВМ. Таким образом, IRR≈0,12682

IRR=0.12469+(-0.002)/(-0.002-0.003)\*(0.12467-0.12469)=0.124682

**Глава 2.** **РАЗРАБОТКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ НА ПРИМЕРЕ КОМПАНИИ «Сувар-Казань»**

В начале апреля 2006 г. 000 «Компания "Сувар-Казань"» разместила ПЕРВЫЙ ОБЛИГАЦИОННЫЙ ЗАЕМ ОБЪЕМОМ 900 МЛН. РУБ. СРОК ОБРАЩЕНИЯ ЦЕННЫХ бумаг - 3 года. Целью эмиссии является финансирование проектов строительной отрасли Республики Татарстан

**§2.1. Описание компании**

ООО «Компания «Сувар-Казань» (далее - Компания) была создана 8 апреля 1999 г. На сегодняшний день уставный капитал Компании составляет 924 824 216 руб. Основной целью Ком­пании является профессиональное сопровождение строительных проектов.

За 6 лет существования Компания заняла стабильные позиции в сфере привлечения и освоения инвестиций в строительство крупных объектов социальной инфраструктуры Казани и их дальнейшей эксплуатации. В настоящее время основ­ными видами деятельности Компании являются следующие направления:

* девелоперская деятельность и инвестирование в объекты социально-культурного на­значения, торговли, офисные центры, складские площади, производственные объекты;
* проектные, строительные, ремонтные и монтажные работы;
* сдача в аренду недвижимости, принадлежащие Компании на праве собственности;
* услуги агента по реализации нефти на экспорт;
* транспортные, экспедиторские и склад­ские услуги;
* оптовая и розничная торговля;
* посредническая деятельность.

**§2.2. Рыночная ситуация**

Ситуацию на рынке недвижимости в Казани, которая является основным по­лем деятельности Компании, в настоящее время можно охарактеризовать как дина­мично развивающуюся. Рядом с уникаль­ными постройками многовековой давнос­ти в Казани возводится и новое, широко доступное жилье и современные культурно–досуговые комплексы. В 2005 г. объем инвестиций на строительство и реконст­рукцию новых предприятий потребитель­ского рынка составил около 1 млрд. руб. Открылись 53 предприятия торговли, об­щая торговая площадь которых составила 36000 кв. м. Количество совершаемых сделок постоянно увеличивается, чему также способствует острая необходимость в новых торговых площадях (табл. 3).

|  |  |
| --- | --- |
| **Таблица №3** Потенциал для развития торговых площадей | |
| Показатель | Значение |
| Численность жителей Казани | 1.1 млн. человек |
| На товары и услуги тратится | 75% от доходов |
| Располагаемый денежный доход | 67 млрд. руб. в год |
| Примерный оборот торгующей компании | 75 тыс. руб. на 1 кв.м в год |
| Необходимо торговых площадей | 900 тыс. кв. м |
| Имеется в наличии | 510 тыс кв. м |
| Необходимо | 390 тыс. кв. м |
| Источник: Данные ООО -Компания "Сувар-Казань"». | |

**§2.3. Деятельность предприятия.**

Год 2005-й отмечен в целом позитив­ной динамикой финансовых результатов деятельности Компании (табл. 4).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Таблица 4**. ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ КОМПАНИИ, ТЫС. | | | |
| Показатель | 2003 г. | 2004 г. | 2005 г. |
| Выручка | 251093 | 491129 | 698137 |
| Валовая прибыль | 156 926 | 282 881 | 453127 |
| Чистая прибыль (нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)) | 63 325 | 26 409 | 8934 |
|  | | | |
| Источник: Данные 000 «Компания "Сувар-Казань"». | | | |

Заметим, что снижение чистой при­были Компании в 2004-2005 гг. было обусловлено спецификой инвестирова­ния средств в сфере недвижимости. На этапе строительства объекта до начала его коммерческой эксплуатации инвестор вынужден обеспечивать обслуживание капиталовложений в проект за счет средств (прибыли) от действующего биз­неса. С учетом сокращения чистой при­были происходит снижение рентабельно­сти собственного капитала, но только за счет снижения величины чистой прибы­ли, так как стоимость активов имеет тен­денцию к росту. По окончании этапа ин­вестирования в объект и с началом его эксплуатации рентабельность капитала возрастает, что ведет к увеличению при­были Компании.

Показатель рентабельности продук­ции в 2004 г. незначительно снизился - на 4% - и составил 57,12%. Однако за 12 мес. 2005 г данный показатель, восстановил свои позиции и даже превысил зна­чения предыдущих периодов (64,31%) за счет снижения себестоимости. Заметим, что в последние годы резко замедлилась обо­рачиваемость капитала (табл. 5), что можно объяснить значительным ростом активов и непропорциональным ростом выручки.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Таблица№5** Показатели рентабельности компании, % | | | |
| Рентабельность | 2003г. | 2004г. | 2005г. |
| Активы | 3,5 | 0,88 | 0,16 |
| Продукция (продажи) | 60.63 | 57,12 | 64,31 |
| Собственный напитал | 13,24 | 5,98 | 0,96 |
| Источник: Данные Компания "Сувар-Казань". | | | |

Отрицательное значение показателя собственных оборотных средств (табл. 6), вызвано тем, что Компания финансирует оборотные средства за счет заемного ка­питала. Также заметим, что по состоянию на 1 января 2006 г. ликвидность Компании превышала нормативные показатели. Это связано со спецификой рынка, на котором действует Компания: торгово-посредническая деятельность и строительный бизнес характеризуются постоянным наличием де­биторской задолженности, что сильно вли­яет на коэффициент ликвидности.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Таблица №6** ОБОРОТНЫЕ СРЕДСТВА И ПОКАЗАТЕЛИ ЛИКВИДНОСТИ КОМПАНИИ | | | | |
| Показатель | 2003г. | 2004г. | 2005 г. |  |
| Собственные оборотные средства, тыс. руб. | -872 836 | -1 932 076 | -3 090 342 |  |
| Коэффициент текущей ликвидности | 0,47 | 0.83 | 2,36 |  |
| Коэффициент быстрой ликвидности | 0,45 | 0,79 | 2,26 |  |
| Источник Данные 000 «Компания"Сувар-Казань' | | | | |

**§2.4. Инвестиционные проекты.**

Кредитный портфель Компании на се­годняшний момент составляет 4 млрд. руб., а на конец 2006 г. планируется уве­личение его до 5,1 млрд. руб., в том числе за счет размещения облигационного зай­ма (табл. 7). На 1 января 2006 г. долг со­ставлял 83% от суммарных активов; его структура на 89% состоит из текущих дол­госрочных кредитов.

|  |  |
| --- | --- |
| **Таблица №7** СТРУКТУРА ОБЛИГАЦИОННОГО ЗАЙМА | |
| Параметры | Показатель |
|
| Вид ценных бумаг | Облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя серии 01 с обязательным централизованным хранением |
| Объем эмиссии | 900 млн. руб. |
| Срок обращения | 3 года (1092 дня с даты начала размещения) |
| Условия досрочного выкупа (оферта) | Через 1 год (100% от номинала); |
| через 2 года (100% от номинала) |
| Ставка купона | Ставка 1-го купона - 13% годовых (64,82 руб./на одну облигацию); |
|  | ставка 2-го купона равна ставке 1-го купона; |
|  | ставки 3-го и 5-го купонов определяются решением общего собрания участников эмитента; |
|  | ставки 4-го и 6-го купонов равны ставкам 3-го и 5-го купонов соответственно |
| Купонный период | 2 раза в год |
| Поручитель | ООО «Строительная компания "Оримекс-Сувар"» |
| Организатор | ОАО «АК БАРС БАНК», «Банк ЗЕНИТ» |
| Андеррайтер | ОАО «АК БАРС БАНК», ОАО «МДМ-Банк», АКБ «СОЮЗ», АКБ «Энергобанк» |
| Организатор | КИТФинанс Инвестиционный банкДатИнК |
| Платежный агент | ОАО «АК БАРС БАНК» |
| Депозитарий | НДЦ |
| Первичное размещение | ЗАО «ФБ ММВБ» \_ |
| Цена при первичном размещении | 100% от номинала |
| Вторичное обращение | ММВБ и внебиржевой рынок |
|

В 2006-2007 гг. Компания планирует строительство уникального развлекатель­ного комплекса, включающего в себя гостиницу, фитнес-центр, аквапарк и ки­нотеатр IМАХ. Общая площадь комплекса около 54 986 кв. м. Также в планы Компании входит строительство 5 фитнес-центров, социально ориентированных на средний класс и семью, в доступном це­новом сегменте.

В ближайшем будущем Компания пла­нирует освоить направление строительст­ва доступного жилья в Казани с привлече­нием различных схем, включая банков­скую ипотеку. В 2006 г. Компания начнет строительство коттеджей в формате 200-250 кв. м на участках 800-1000 кв. м с полной чистовой отделкой, сантехникой и благоустройством территории, позволяю­щих въехать в жилье сразу после приобре­тения.

Также планируется расширение дея­тельности Компании за пределами Республики Татарстан - в городах Уфа, Ижевск, Кемерово.

По прогнозам, рыночная оценка компании к 2009 г. возрастет до 10 млрд. руб. при объеме заемных средств не более 6 млрд. руб. Совокупная выручка по группе компаний будет составлять около 6,5 млрд. руб. в год, объемы строительства будут до­ведены до 150 тыс. кв. м жилья в год. В планах 000 «Компания "Сувар-Казань"» значится акционирование в бли­жайшие 2,5-3 года и выход на публич­ный рынок акций. С помощью продажи деблокирующего пакета акций Компания рассчитывает сократить долю заемных средств до 25%.

Компания планирует не останавливаться в своем развитии и поступательно расширять свою деятельность, о чем свидетельствует ее финансово-экномические показатели. Она стремиться использовать различные виды финансирования с целью диверсификации кредитного портфеля и дальнейшего снижения процентной ставки.[[4]](#footnote-4)

**Заключение.**

В заключение хотелось бы еще раз остановиться на основных моментах работы.

Инвестирование представляет собой один из наиболее важных аспектов деятельности любого динамично развивающегося предприятия (организации).

Инвестиции обеспечивают динамичное развитие предприятия и позволяют решать следующие задачи:

* расширение собственной предпринимательской деятельности за счет накопления финансовых и материальных ресурсов;
* приобретение новых предприятий;
* диверсификация (освоение новых областей бизнеса, стратегическая ориентация на создание многопрофильного производства).

Для планирования и осуществления инвестиционной деятельности особую важность имеет предварительный анализ, который проводится на стадии разработки инвестиционных проектов и способствует принятию разумных и обоснованных управленческих решений.

Из определений инвестиционной политики мы видим, что каждый автор трактует его по–разному, но главная идея одна: инвестиционная политика необходима для повышения производственного потенциала.

При разработке инвестиционной политики рекомендуется определить общий объем инвестиций, способы рационального использования собственных средств возможности привлечения дополнительных денежных ресурсов с кредитного и фондового рынков.

В расчетах показателей финансовой эффективности используются чистый приведенный доход (NPV) и внутренняя норма доходности (IRR).

Инвестиционная политика играет ключевую роль в развитии предприятия и влияет на финансовые результаты деятельности компании.

На примере компании «Сувар-Казань», мы увидели снижение чистой прибыли компании, которая была обусловлена спецификой инвестирования средств в сфере недвижимости. По окончанию этапа инвестирования в объект рентабельность капитала возрастает, что ведет к увеличению прибыли компании и стоимости активов. **Приложение 1.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Структура инвестиции (в %) | | | | | | |  | |  |  |  |
|  | **Январь - сентябрь** | | | | | |  | |  |  |  |
|  | **2003 г.** | | **2004 г.** | | **2005 г.** | |  | |  |  |  |
| **Финансовые вложения организаций (без субъектов малого предпринимательства)** | **100,0** | | **100,0** | | **100,0** | |  | |  |  |  |
| в то числе |  | |  | |  | |  | |  |  |  |
| долгосрочные инвестиции | 26,3 | | 19,4 | | 24,2 | |  | |  |  |  |
| краткосрочные инвестиции | 73,7 | | 80,6 | | 75,8 | |  | |  |  |  |
| **Инвестиции в нефинансовые активы\* (без субъектов малого предпринимательства)** | **100,0** | | **100,0** | | **100,0** | |  | |  |  |  |
| в то числе |  | |  | |  | |  | |  |  |  |
| инвестиции в основной капитал | 98,7 | | 99,0 | | 97,8 | |  | |  |  |  |
| инвестиции в нематериальный активы | 0,5 | | 0,5 | | 1,1 | |  | |  |  |  |
| инвестиции в другие нефинансовые активы | 0,8 | | 0,5 | | 0,7 | |  | |  |  |  |
| затраты на научно-исследовательское, опытно-конструкторские и технологические работы |  | |  | | 0,4 | |  | |  |  |  |
| **Инвестиции российских организаций за рубежом\*\*** | **100,0** | | **100,0** | | **100,0** | |  | |  |  |  |
| в то числе |  | |  | |  | |  | |  |  |  |
| прямые | 1,1 | | 7,6 | | 2,2 | |  | |  |  |  |
| портфельные | 0,0 | | 0,0 | | 1,7 | |  | |  |  |  |
| прочие | 98,9 | | 92,4 | | 96,1 | |  | |  |  |  |
|  |  | |  | |  | |  | |  |  |  |
| \* Без учета инвестиций в прирост запасов материальных оборотных средств и без учета неформальной деятельности | | | | | | | | | | | |
| \*\* Общий объем инвестиций без учета банковской сферы, включая рублевые инвестиции, пересчитанные в доллары | | | | | | | | | | | |
|  | |  | |  | |  | |  |  |  |  |

**Список литературы:**

1. К.Э. Лайкам, И.П. Горячева. «Финансы России»/Стат.сб./Росстат-М., 2004г.-332с.
2. Олег Карпаев "Сувар-Казань" выходит на рынок облигаций//Рынок Ценных Бумаг, №9, 2006г.
3. А.Г. Хайруллин Управление финансовыми результатами деятельности организации.// «Экономический анализ»,№10, 2006г.
4. *Ендовицкий Д.А.* Формирование и анализ показателей прибыли организации // Экономический анализ: теория и практика. — 2004,— № 11 (26).
5. *Донцова Л. В., Никифорова Н.А.* Анализ финансовой отчетности: учебное пособие. — М Издательство «Дело м Сервис», 2003. — 336 с.
6. *Любушин Н. П.* Комплексный экономический анализ хозяйственной деятельности: Учеб. пособие. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ -ДАНА, 2005. - 448с
7. *Хорин А.Н., Михалева Ж. Г.* Принцип временной определенности в системе бухгалтерского учета//Аудит и финансовый анализ. — 2003. — № 4. — С. 35 — 109
8. Сайт www.rudiplom.ru
9. П.Л Виленский, В.Н. Лившиц, Смоляк С.А. Оценка эф­фективности инвестиционных проектов. М.: Дело, 2003.
10. Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Современный экономический словарь. – М. ИНФРА-М, 2005

1. Любушин Н. П.-Комплексный экономический анализ хозяйственной деятельности. – М.:ЮНИТИ-ДАНА, стр. 249 [↑](#footnote-ref-1)
2. Сайт www.eup.ru [↑](#footnote-ref-2)
3. А. Г. Хайруллин, Управление финансовыми результатами деятельности организации//Экономический анализ, №10 2006г. [↑](#footnote-ref-3)
4. Олег Карпаев «Сувар-Казань» выходит на рынок облигаций//РЦБ, №9,2006г. [↑](#footnote-ref-4)