
INVESTICIJE

Investicije se definiraju kao prijenos financijskih fondova u materijalne, koji u dužem roku zadovoljavaju investitorove ciljeve

Pod pojmom investicija podrazumijeva se ulaganje kapitala u određeni posao, ali i ujedno i uloženi kapital u dotični posao. Investicije su, dakle, novčana ulaganja s ciljem obavljanja neke djelatnosti i (ili samo) stjecanja prihoda.

Najčešći razlozi investiranja u poljoprivredu

- ulaganje u novu proizvodnju;
- povećanje poljoprivredne proizvodnje
- poboljšanje kakvoće proizvoda;
- zamjena, adaptacija i rekonstrukcija postojećih kapaciteta.

Analiza investicija uključuje vremensku dimenziju: ulaganje se odvija sada, danas, a rezultati se očekuju tijekom budućeg razdoblja

Investicije se mogu poduzeti samo:

- ako su dostupna financijska sredstva;
- ako je investicija isplativa;
- ako je vremenski interval između investiranja i povrata investicije premostiv.

Proces planiranja investicijskog procesa:

- Faza pripreme investicijskog projekta;
 - Faza ocjene investicijskog projekta i
 - Faza izvedbe investicijskog projekta.
-

INVESTICIJSKI PROGRAM

1. UVOD

2. SAŽETAK ULAGANJA

3. INFORMACIJE O PODUZENIKU-INVESTITORU I OPIS DJELATNOSTI POSLOVANJA

4. ANALIZA DOSADAŠNJEG FINANCIJSKOG POSLOVANJA

5. OPIS POSTOJEĆE IMOVINE

6. OCJENA RAZVOJNIH MOGUĆNOSTI ULAGANJA

7. LOKACIJA

7.1. Opis postojeće lokacije

7.2. Opis zaštite i utjecaja na okoliš

8. TEHNIČKO-TEHNOLOŠKI ELEMENTI ULAGANJA

8.1. Opis strukture ulaganja

8.2. Broj i struktura zaposlenih

9. ANALIZA TRŽIŠTA

9.1. Tržište nabave

9.2. Tržište prodaje

9.3. Procjena ostvarenja prihoda-tržišta

INVESTICIJSKI PROGRAM

10. DINAMIKA REALIZACIJE ULAGANJA

11. EKONOMSKO FINANCIJSKA ANALIZA

11.1. Namjena i struktura ulaganja

11.2. Izvori financiranja i obračun kreditnih obveza

11.3. Projekcija računa dobiti i gubitka

11.4. Financijski tok

12. FINANCIJSKO TRŽIŠNA OCJENA

12.1. Statična ocjena projekta

12.2. Dinamička ocjena projekta

13. ANALIZA OSJETLJIVOSTI PROJEKTA

14. ZAKLJUČNA OCJENA PROJEKTA

Ocjena investicijskog projekta

Sve ocjene investicijskog projekta mogu se svrstati u četiri skupine:

- Ocjena rentabilnosti projekta,
 - Ocjena osjetljivosti projekta
 - Ocjena solventnosti i
 - Ostale ocjene
-

Vremenska preferencija novca

Zadovoljstvo u osobnoj potrošnji je veće ako se potrebe pojedinca ili društva zadovoljavaju ranije

Mogućnost razvoja nekog ekonomskog subjekta je veća ako su mu činitelji razvoja dostupni ranije

Rizik i neizvjesnost su manji u bližoj budućnosti

Inflacija smanjuje kupovnu moć novca te se za isti novac može kupiti manje dobara

UKAMAĆIVANJE

$$C_n = C_0 r^n$$

$$r = 1 + p/100$$

r = kamatni faktor

C_0 = glavnica

C_n = ukamaćeni iznos na n razdoblja

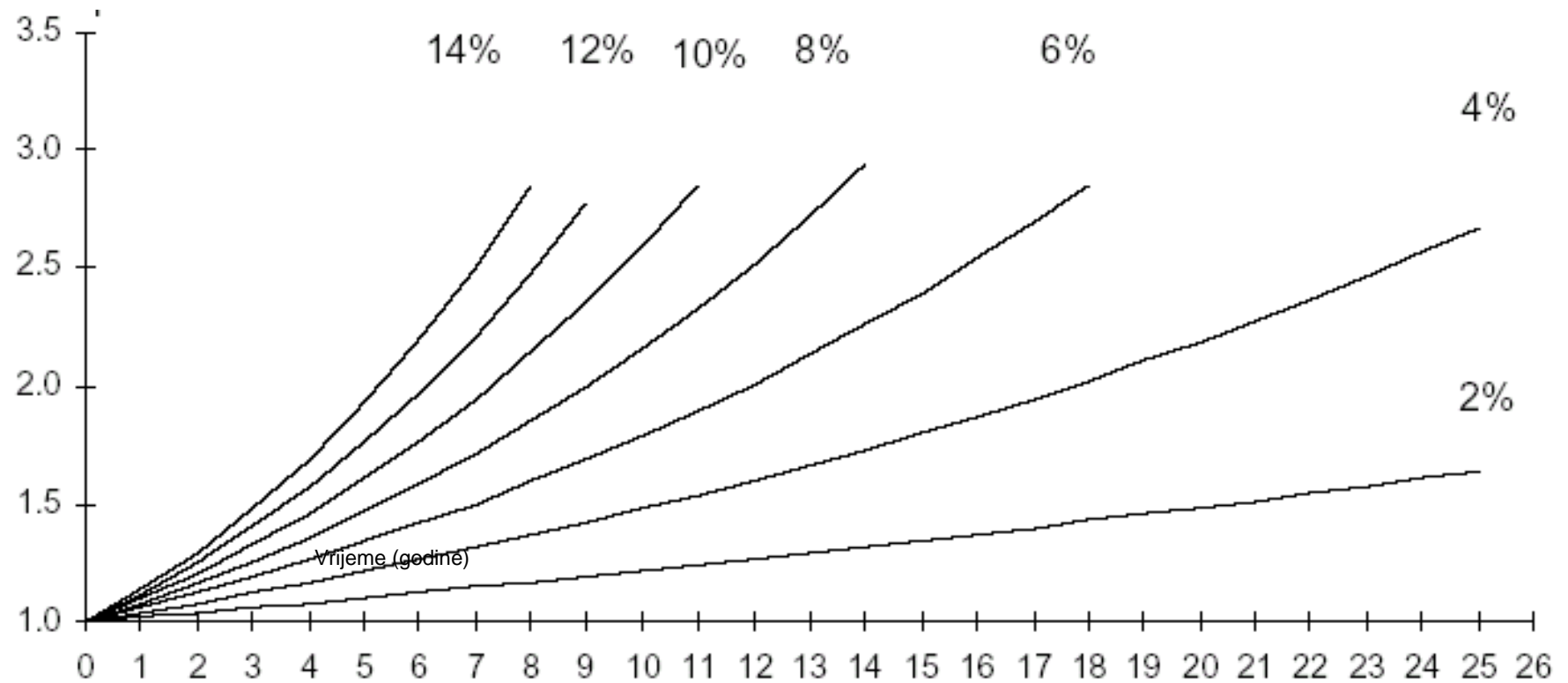
DISKONTIRANJE

$$C_0 = C_n / r^n$$

$$Df = 1 / r^n$$

Df = diskontni faktor

Kamatni faktor kao funkcija vremena



Zadatak 1

Ako neka parcela poljoprivrednog zemljišta danas vrijedi 10.000,00 kuna i ako je prosječan rast vrijednosti zemljišta 3% odgovorite:

Koliko će zemljište vrijediti za 5, 10 i 20 godina?

Diskontiranje (svođenje na sadašnju vrijednost)

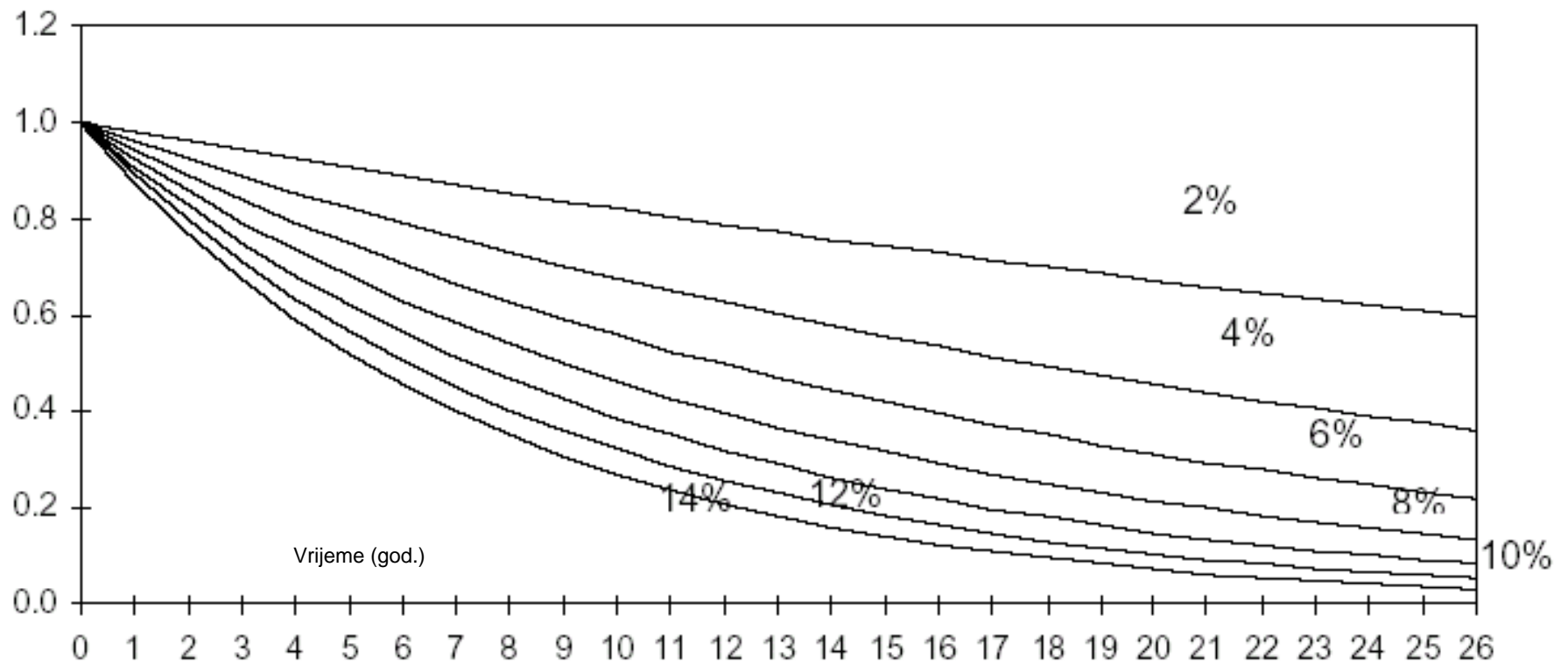
Buduća ili sadašnja vrijednost novčanog iznosa
ovisi od :

Veličine iznosa novca,

dužini razdoblja između sadašnjosti i budućnosti,

brzini ili stopi po kojoj će rasti vrijednost novca

Djelovanje diskontnog faktora kroz vrijeme



NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST

Neto sadašnja vrijednost zbroj je budućih neto primitaka svedenih na sadašnjost (godinu ulaganja) diskontiranjem po odabranoj stopi.

$$NSV = -C + \sum_{j=1}^n B_j$$

$$NSV = -C + R \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)}$$

DINAMIČKA OCJENA PROJEKTA

NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST

Ako je NSV pozitivna, investicija je isplativa.

Ako je NSV jednaka nuli, investicija je na granici isplativosti.

Ako je NSV manja od nule, investicija nije prihvatljiva.

Kao diskontna stopa najčešće se uzima:

 godišnja kamatna stopa na oročenu štednju u bankama
 kamatna stopa uzetog kredita.

Zadatak

$p = 10\%$

godina projekta	prihodi poslovanja	troškovi poslovanja	neto primici	diskontni faktor	diskontirani neto primici
0	0	700.000 (ulaganje)			
1	340.000	220.000			
2	340.000	220.000			
3	340.000	220.000			
4	340.000	220.000			
5	340.000	220.000			
6	340.000	220.000			
7	340.000	220.000			
8	340.000	220.000			
9	340.000	220.000			
10	340.000	220.000			
Zbroj diskontiranih neto primitaka					

Iznos od 20.000,00 \$ možete uložiti u projekt A ili u projekt B.

Uvidom u podatke iz ta dva projekta odgovorite u koji bi projekt uložili?

$p = 10\%$

	INVESTICIJA A	INVESTICIJA B
početno ulaganje	20.000,00	20.000,00
Neto primici		
1	6000,00	5000,00
2	6000,00	5000,00
3	6000,00	5000,00
4	6000,00	5000,00
5	6000,00	5000,00
ostatak projekta	0	8000,00

INTERNA STOPA RENTABILNOSTI

Interna stopa rentabilnosti je diskontna stopa uz koju se neto sadašnja vrijednost neto primitaka iz ekonomskog tijeka projekta svodi na nulu.

Mjeri učinkovitosti projekta kroz cijeli vijek trajanja. Interna stopa rentabilnosti (ISR) predstavlja maksimalno prihvatljivo kamatno opterećenje, a izračunata je prema jednadžbi:

$$C = \sum_{j=1}^n S_j$$

$$C = R \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)}$$

Ako je sadašnja vrijednost investicijskog ulaganja uz diskontnu stopu od 10% 220.000,00 kuna, a sadašnja vrijednost koristi 230.000,00 kuna

a) Je li je interna stopa rentabilnosti manja ili veća od 10%

1. Ako neka parcela poljoprivrednog zemljišta danas vrijedi 10.000,00 kuna i ako je prosječan rast vrijednosti zemljišta 3% odgovorite:

Koliko će zemljište vrijediti za 5, 10 i 20 godina?

2. Ako želite stopu povrata na investiciju od 7% koliku si cijenu zemljišta “možete priuštiti” ako bi godišnji primici na tom zemljištu bili 1000,00 kuna (razdoblje od 10 godina) i ako bi u 10. godini prodajna vrijednost zemljišta iznosila 7500,00 kuna.

Pomoću neto sadašnje vrijednosti odredi da li se više isplati održavati staru nadstrešnicu (za smještaj strojeva) ili izgraditi novu

godina	troškovi održavanja stare nadstrešnice	troškovi izgradnje nove nadstrešnice
1	20	180
2	30	
3	40	
4	50	
5	80	

Za kupnju junica starih 24 mjeseca treba platiti 10.000 kuna.

Svaka od kupljenih junica donositi će u razdoblju od 4 godine godišnju dobit od 2800 kuna. Na kraju 4. godine junica se može prodati za 4000 kuna.

Godišnja cijena novca iznosi 10%.

Kolika je neto sadašnja vrijednost investicije?

Je li interna stopa rentabilnosti veća ili manja od 10% i,

Koliko možete platiti junicu kako bi ostvarili stopu povrata od 10%.

Poduzetnik razmatra mogućnost otvaranja prodajnog mjesta na dvije različite lokacije u Hrvatskoj (Zagreb i Varaždin). Korištenjem neto sadašnje vrijednosti odredi koja je lokacija isplativija. Razdoblje ulaganja je 8 godina. Diskontna stopa je 10%. Poznati su slijedeći podaci:

Zagreb- Početno ulaganje 3,5 milijuna kuna. Dobit u prvoj godini 200 tisuća kuna. Od druge do sedme godine dobit je 800 tisuća kuna godišnje. U osmoj godini dobit iznosi 400 tisuća kuna.

Varaždin- Početno ulaganje 1,5 milijuna kuna. Dobit u prvoj godini 200 tisuća kuna. U razdoblju od 2. do 7. godine 450 tisuća kuna i u 8. godini dobit iznosi 250 tisuća kuna.

Pretpostavimo kako želite uložiti u kupnju vrhunskog arhivskog vina. Svaki sanduk navedenog vina ima cijenu od **100** novčanih jedinica (**n.j.**). Znamo kako vrijednost sanduka koji se čuva **t** godina iznosi **$100 t^{1/2}$** .

a) Kolika je sadašnja vrijednost ulaganja ako pretpostavimo kako ćete vino čuvati i prodati nakon pet godina?

Diskontna stopa iznosi 10%

b) Neposredno nakon kupnje, dobili ste ponudu za prodaju vina po cijeni od 130 n.j. Trebate li prihvatiti ponudu ili čuvati vino narednih pet godina?

c) Ako bi diskontna stopa iznosila 5%, po kojoj bi minimalnoj cijeni bili spremni prodati sanduk vina danas u zamjenu za čuvanje do 10. godine.

Dionice biotehnološke tvrtke imaju tržišnu vrijednost od **10 milijardi n.j.** Iako je tvrtka trenutno u lošoj poslovnoj situaciji, ulagači, zbog razvoja tržišta, očekuju kako će tvrtka u budućnosti ostvarivati pozitivne neto primitke.

- a) Ako je 10 milijardi n.j. sadašnja vrijednosti budućih neto primitka diskontirana uz stopu od **10%** i uz pretpostavku jednakih godišnjih neto primitaka u narednih 10 godina, izračunaj koliki bi trebali biti ukupni neto primici.
 - b) Ukoliko bi ulagači pretpostavili kako će tvrtka u idućih 10 godina ostvariti ukupni neto primitak od **1 milijarde n.j.** kolika bi bila tržišna vrijednost tvrtke danas? (diskontna stopa 10%)
-