

# Управљање инвестијама

# Управљање инвестицијама

- **Инвестиције** су новчана улагања у основна средства / инвестиционе пројекте, који су у формирању. Сврха инвестиција може бити привредна (капитални објекти, инфраструктура) и непривредна (установе образовања, културе, здравства,...).
- Инвестиције у економској теорији представљају **трошкове**, односно финансијска средства која се улажу у капитална добра, са очекивањем да ће у будућности донети профит.
- Пројекти у чију се реализацију улажу и троше инвестиције ради остварења циљева инвестирања називају се **инвестициони пројекти**.



# Финансијски показатељи инвестирања

## Економско-финансијска анализа:

- Прорачун потребних улагања у основна средства и обртна средства
- Извори финансирања и обавезе према изворима
- Обрачун резултата пословања (укупан приход, материјални трошкови, амортизација, плате, и др.)
- Биланс успеха пројекта
- Финансијски ток пројекта
- Економски ток пројекта
- Друштвени ток пројекта



# Финансијски показатељи инвестирања

## Финансијска(комерцијална) оцена:

- Статичка оцена - показатељи ефикасности и опремљености
- Динамичка оцена:
  - нето садашња вредност
  - јединична нето садашња вредност
  - интерна стопа рентабилности
  - рок враћања
- Оцена ликвидности



# Финансијски показатељи инвестирања

## Друштвена оцена:

- економска стопа приноса
- учинак на запосленост

## Оцена у условима неизвесности:

- статичка оцена - метода прага рентабилности пројекта
- динамичка оцена:
  - анализа осетљивости
  - анализа вероватноће
- квалитативни показатељи
- cost-benefit - анализа / фактор



# Студија оправданости

- Предвиђање цене коштања инвестиција/објеката и оправданост улагања у планирану инвестицију.
- *Закон о планирању и изградњи*
- **Техничка документација** се израђује се као идејно решење, пројекат за издавање грађевинске дозволе, пројекат за извођење и пројекат изведеног објекта(само уколико је дошло до измена у току грађења)
- Објекти за које грађевинску дозволу издаје надлежно Министарство / **Републичка ревизиона комисија** - Стручна контрола техничке документације



# Претходна студија оправданости / Садржај

- Финансијска, тржишна, економска и друштвена оправданост изградње објекта за који је израђен генерални пројекат.
- **Садржај:**
  1. Увод
  2. Анализа постојећег стања
  3. Тржишни аспект – анализа и пројекција
  4. Приказ технолошко-техничких решења у генералном пројету
  5. Анализа набавног тржишта
  6. Просторни аспект



# Претходна студија оправданости / Садржај

7. Претходна анализа утицаја на животну средину
8. Финансијска анализа и оцена
9. Друштвено-економска анализа и оцена
10. Анализа осетљивости и ризика инвестирања
11. Претходна анализа извора финансирања и финансијских обавеза
12. Претходна анализа организационих и кадровских могућности
13. Закључак о претходној студији оправданости



# Студија оправданости / Садржај

- Финансијска, тржишна, економска и друштвена оправданост изградње објекта за који је израђен идејни пројекат.
- **Садржај:**
  1. Подаци о наручиоцу и ауторима студије
  2. Увод
  3. Циљеви и сврха инвестирања
  4. Опис објекта
  5. Анализа развојних могућности инвеститора
  6. Методолошке основе израде студије



# Студија оправданости / Садржај

7. Техничко-технолошко решење у идејном пројекту
8. Тржишни аспекти
9. Просторни аспекти
10. Еколошки аспекти
11. Економски трошкови
12. Добити – користи
13. Финансијска ефикасност са оценом рентабилности и ликвидности
14. Друштвено-економска ефикасност
15. Анализа осетљивости и ризика инвестирања
16. Анализа извора финансирања, финансијских обавеза и динамике
17. Анализа организационих и кадровских могућности
18. Закључак о оправданости инвестиције



# Бизнис план

- *Обрада пословне идеје којом се доказује оправданост њене реализације*
- Бизнис планови не спадају у област инвестиција
- Мала финансијска средства
- Капитални издаци у периоду краћем од годину дана



# Оквирни садржај бизнис плана

1. Основни подаци о подносиоцу бизнис плана
2. Резиме бизнис плана (кључне информације)
3. Опис и сврха улагања
4. Анализа тржишта
5. Техничко-технолошка решења пројекта
6. Мере заштите околине/на раду
7. Економско-финансијска анализа
8. Статичка оцена економске ефикасности пројекта
9. Опис менаџерског и професионалног искуства руководиоца приватног предузећа
10. Закључак
11. Уговор или предуговор о набавци (увозу) опреме, репроматеријала, и слично
12. Докази о постојању реалних инструмената обезбеђења кредита и процена вредности хипотеке



# Контрола финансијских токова и пословања у грађевинарству

## ФИНАНСИЈСКИ ТОК /CASH FLOW

- ТОК ГОТОВОГ НОВЦА - у пословање и из пословања, ТОКОМ посматраног временског периода

## ФИНАНСИЈСКИ ПЛАН

- Статички финансијски план
- Динамички план улагања финансијских средстава



# Инвестициони програм

- Цена објекта/пројекта – структура трошкова инвестиције
- Структуру цене једног објекта чине:
  - Партиципације/накнаде јавним предузећима за уређење грађевинског земљишта (**допринос**)
  - Трошкови припреме изградње инфраструктуре и објекта на локацији на којој се гради објекат
  - Трошкови изградње инфраструктурних објеката на локацији
  - Трошкови припреме и изградње објекта
  - Остали (пратећи) трошкови



# Инвестициони програм

*Припремање јавног грађевинског земљишта* обухвата:

- истражне радове,
- израду геодетских и других подлога,
- израду планске и пројектне документације,
- обављање имовинско-правних послова,
- расељавање,
- рушење објеката који су за то планом предвиђени,
- санирање терена,
- израду програма за уређивање земљишта, и друго.



# Инвестициони програм

*Опремање јавног грађевинског земљишта* обухвата изградњу објеката:

- мреже водоснабдевања,
- мреже канализације,
- саобраћајних површина са комплетном опремом,
- паркинг површина,
- пешачких површина,
- јавних зелених површина, као и њихово уређивање са пратећим садржајем, и друго.



# Уговорна документација за привођење локације намени

- а) Уговори којима се регулишу трошкови реализације изградње објекта:
- Уговори за измирење финансијских обавеза за *додељено грађевинско земљиште и накнаде градским комуналним предузећима* – електродистрибуција (електроенергетски објекти), топлане (топловодна мрежа) и телефонски прикључци. Трошкови изградње примара водовода и канализације су садржани у доприносу - трошковима грађевинског земљишта



# Уговорна документација за привођење локације намени

- уговори за *грађевинску реализацију* објекта: за пројектовање, техничку контролу пројектне документације, извођење грађевинских, занатских и инсталатерских радова објекта, за извођење уређења околног простора и инфраструктуре, надзор над извођењем радова, и
- уговори са *лицима која се расељавају*, којима треба у поступку експропријације обезбедити надокнаду по тржишним условима.



# Уговорна документација за привођење локације намени

## б) Уговори којима се обезбеђује *прилив финансијских средстава*

- за реализацију изградње
- уговори за продају стамбеног/пословног простора и гаража са (правним или физичким) лицима која су уговорила изградњу или куповину
- финансијско-рачуноводствени уговори са банкама и финансијским организацијама ради добијања производног кредита или позајмице, као и уговори који као начин плаћања реализују компензације, асигнације и цесије



# Обрада и анализа финансијских показатеља приликом реализације пројекта

- Рачунање цене пројекта на одређени временски пресек
- Анализа извршених улагања на исти временски пресек
- Анализа преосталих улагања на исти временски пресек
- Оцена поузданости срачунате цене пројекта на основу анализе извршених и преосталих улагања и, по потреби, кориговање срачунате цене пројекта
- Динамика преосталих улагања на основу мрежног плана извођења радова, одговарајућег финансијског плана и преосталих активности до завршетка објекта
- Праћење инфлаторних кретања и поремећаја на тржишту и предлог реалног обрасца за разлику у цени (клизне скале).



# План, програм и структура управљања инвестицијама

План, програм и структура управљања инвестицијама може се спроводити на нивоу:

- извођача,
- инвеститора,
- градских комуналних предузећа, и
- градских предузећа за планирање и газдовање простором.



# План, програм и структура управљања инвестицијама на нивоу ивођача

- Прављење понуда за уговарање са инвеститором и са подизвођачима
- Праћење трошкова производње
- Праћење разлике у цени/клизна скала
- Планирање грађевинске производње:
  - грађења
  - финансија
  - ресурса.



# План, програм и структура управљања инвестицијама на нивоу инвеститора

## Израда инвестиционих програма

- База података о ценама елемената инвестиционог програма
- Праћење трошкова инвестиције
- Евиденција прилива средстава
- Евиденција утрошених средстава
- Иновирање цене на основу:
  - укупних трошкова
  - преосталих трошкова
  - преосталог прилива средстава



# План, програм и структура управљања инвестицијама на нивоу инвеститора

- Клизна скала
- Праћење свих инвестиција на генералном нивоу
- Израда лицитационих елабората - тендера
- Рангирање понуда
- Процедура управљања инвестицијом
- Динамички план управљања инвестицијом
- Динамика обезбеђења финансијских средстава



# План, програм и структура управљања инвестицијама на нивоу градских комуналних предузећа

- Евиденција о објектима инфраструктуре
- Евиденција о степену плаћености партиципација - доприноса
- Формирање и иновирање цене партиципација или објеката
- Инвестициони програм за објекте инфраструктуре.



# План, програм и структура управљања инвестицијама на нивоу градских предузећа за планирање и газдовање простором

- Евиденција о уступању земљишта
- Евиденција о степену плаћености земљишта
- Формирање и иновирање цене за уступање земљишта
- Евиденција о непокретностима
- Планирање учешћа појединих елемената у цени
- Евиденција учешћа појединих елемената у цени



# План, програм и структура управљања инвестицијама на нивоу градских предузећа за планирање и газдовање простором

- **Контрола плана реализације уговора - контрола рокова извођења и трошкова реализације:**
  - контрола физичког напредовања реализације радова у односу на планирану динамику реализације, уз стално извештавање финансијера
  - контрола трошкова пројекта у односу на планиране трошкове
  - предлог мера у случају да наведене контроле искажу кашњење радова, пробој буџета, односно неквалитетно изведене радове
  - процена захтева извођача за изменама, одлучивање да ли ће се прихватити захтеви за изменама и добијање сагласности од стране финансијера
  - припрема редовних извештаја о напредовању радова (укључујући полугодишњи извештај, годишњи извештај и извештај о завршетку пројекта)
  - контрола усклађености тендерске документације са захтевима заштите на раду (система сигурности) и еколошких стандарда Европске Уније (заштите околине)
  - формирање система документације за праћење реализације у свим фазама, чување и архивирање.



# Планирање, реализација и контрола активности у процедури реализације инвестиционих пројеката финансираних од стране међународних финансијских институција (IBRD, IDA, EBRD, EIB, EAR)

## ФАЗЕ

- *Усаглашавање детаљног пројекта и спецификација*, као и одговарајуће тендерске документације за позиције **лотова (целина)** које финансирају MFI;
- *Координација* у поступку расписивања лицитације и вредновања/процене понуда;
- Припрема *извештаја* о напредовању радова у складу са финансијским уговором са MFI.



# Планирање, реализација и контрола активности у процедури реализације инвестиционих пројеката финансираних од стране међународних финансијских институција (IBRD, IDA, EBRD, EIB, EAR)

## АКТИВНОСТИ

1. *Припрема тендерске документације у складу са процедуром прописаном од MFI – FIDIC Contract Documents*
2. *Организација и управљање процесом подношења понуда за сваки уговор:*
  - припрема и објављивање позива на лицитацију
  - достављање тендерске документације
  - координација са понуђачима
  - евентуални обилазак градилишта
  - разјашњења понуђачима - питања и одговори који се тичу тендерске документације
  - евентуална припрема адендума (додатка) тендерској документацији
  - регистровање потврда пријема понуда



# Планирање, реализација и контрола активности у процедури реализације инвестиционих пројеката финансираних од стране међународних финансијских институција (IBRD, IDA, EBRD, EIB, EAR)

- организација и учешће у поступцима отварања лицитације и припрема записника
- оцењивање понуда кроз учешће у комисијама за оцењивање тендера
- припрема нацрта извештаја о оцењивању тендера
- припрема и подношење извештаја надлежним органима
- учешће у поступку додељивања/потписивања уговора
- обезбеђивање да поступци оглашавања, тендерски документи, извештаји о оцењивању тендера и уговори буду у складу са захтевима MFI и, где је то неопходно, добијање сагласности од MFI



# Планирање, реализација и контрола активности у процедури реализације инвестиционих пројеката финансираних од стране међународних финансијских институција (IBRD, IDA, EBRD, EIB, EAR)

3. *Надзор, праћење и контрола плана реализације уговора* (са планом прилива и одлива средстава) и администрација, уз сталну контролу рокова извођења и трошкова реализације :
- *Контрола физичког напредовања реализације радова* у односу на планирану динамику реализације, уз стално извештавање корисника зајма;
  - *Контрола трошкова пројекта* у односу на планиране трошкове;
  - *Повлачење финансијских средстава* (disbursement)
  - *Процена захтева* извођача за изменама, одлучивање да ли ће се прихватити захтеви за изменама и добијање сагласности од Корисника и/или MFI, према потреби



# Планирање, реализација и контрола активности у процедури реализације инвестиционих пројеката финансираних од стране међународних финансијских институција (IBRD, IDA, EBRD, EIB, EAR)

- ***Редовни Извештаји*** за МФИ о напредовању радова у складу са одговарајућим уговорима о зајму и пројектним споразумима (укључујући полугодишњи извештај, годишњи извештај и извештај о завршетку пројекта; итд.)
- ***Контрола усклађености тендерске документације*** са захтевима заштите на раду (система сигурности) и еколошких стандарда ЕУ (заштите околине)
- ***Формирање система документације*** за праћење и контролу реализације у свим фазама, чување и архивирање



# Планирање, реализација и контрола активности у процедури реализације инвестиционих пројеката финансираних од стране међународних финансијских институција (IBRD, IDA, EBRD, EIB, EAR)

## ЕЛЕМЕНТИ

- Израда тендерске документације
- Организовање лицитационе процедуре
- Учешће у вредновању понуда и избору уговарача
- Управљање израдом пројектне документације (методолошки) – планирање и контрола реализације
- Координирање прилива средстава од банке/МФИ и исплате уговарачима;
- Измена и допуна уговора
- Елементи који се односе на опрему – комерцијала и финансије

