

ΑΝΩΤΑΤΟ
ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ
ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΑΣ
Σ.Δ.Ο. Διοίκηση Επιχειρήσεων

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΜΙΚΡΟΜΕΣΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΜΕΣΩ ΤΡΑΠΕΖΩΝ



Καθηγητής

Κουμανάκος Ευάγγελος

Σπουδαστές

Τσακούδης Κων/νος

Σιώπης Θεόδωρος

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΙΣΤΟΔΟΤΙΚΟΥ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

Η επιχείρηση υποβάλει το αίτημα στο προβλεπόμενο έντυπο.

Το έντυπο πρέπει να συμπληρώνεται με πληρότητα και σαφήνεια τόσο ως προς τα απαιτούμενα οικονομικά στοιχεία (κύκλος εργασιών) όσο και ως προς τα ειδικότερα σημεία που προσδιορίζουν το αίτημα της επιχείρησης τα οποία είναι:

- ◆ Το ποσό της χρηματοδότησης
- ◆ Ο σκοπός για τον οποίο ζητείται (κεφάλαιο κίνησης, νέες εγκαταστάσεις)
- ◆ Τη μορφή του αιτούμενου δανείου (όριο, εφάπαξ χορήγηση)
- ◆ Την διάρκεια και τον τρόπο πληρωμής
- ◆ Τις πηγές ρευστοποίησης
- ◆ Την επίδραση της χρηματοδότησης στην λειτουργία και τις προοπτικές της επιχείρησης
- ◆ Τους τυχόν ευνοϊκούς όρους συνεργασίας.

Τα παραπάνω οικονομικά στοιχεία, που συνοδεύουν το αίτημα θα πρέπει να επιβεβαιώνονται από συνημμένα σχετικά δικαιολογητικά, όπως ισολογισμοί, ισοζύγια, αντίγραφα φορολογικών δηλώσεων και να φέρουν τις πρωτότυπες υπογραφές των εκπροσώπων των επιχειρήσεων.

ΠΡΟΠΑΡΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

Στο πλαίσιο των προπαρασκευαστικών ενεργειών στις οποίες να προχωρούν τα καταστήματα μετά την υποβολή χρηματοδοτικών αιτημάτων από την επιχείρηση περιλαμβάνονται τα εξής:

- ◆ Η διαπίστωση της συμβατότητας του αιτήματος με τους νομισματικούς και λοιπούς πιστοδοτικούς κανόνες, η διερεύνηση του ενδεχόμενου «ξεπλύματος χρήματος» και ο έλεγχος των δυσμενών στοιχείων
- ◆ Η συγκέντρωση των λοιπών δικαιολογητικών και η κατάρτιση φακέλου πελάτη
- ◆ Η αξιολόγηση της επιχείρησης.

ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΟΥΣ ΝΟΜΙΣΜΑΤΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΥΣ ΠΙΣΤΟΔΟΤΙΚΟΥΣ ΚΑΝΟΝΕΣ – ΕΛΕΓΧΟΣ ΔΥΣΜΕΝΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Αμέσως μετά την παραλαβή του αιτήματος εξετάζεται και εξακριβώνεται η συμβατότητα του με τους γενικούς κανόνες που καθορίζονται τόσο από τις Νομισματικές Αρχές αλλά και από την πιστοδοτική πολιτική της κάθε Τράπεζας.

Ειδικότερα βαρύτητα δίνεται στο ενδεχόμενο μήπως η αίτηση χρηματοδότησης αποτελεί προπέτασμα κάλυψης ύποπτων συναλλαγών των ενδιαφερομένων στα πλαίσια των διατάξεων περί «ξεπλύματος χρήματος».

Παράλληλα διενεργείται λεπτομερής έλεγχος δυσμενών στοιχείων και άντληση πληροφοριών. Οι πηγές από τις οποίες μπορούν να αντληθούν οι πληροφορίες αυτές είναι κατά βάση οι ακόλουθες:

- ◆ Τα τραπεζικά συστήματα ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ προκειμένου για έλεγχο δυσμενών στοιχείων. Σε περίπτωση που από τον έλεγχο προκύψουν τέτοιου είδους επιβαρυντικά στοιχεία απορρίπτεται αμέσως το αίτημα της επιχείρησης και κατά συνέπεια με η συγκέντρωση λοιπών πληροφοριών για την

επιχείρηση. Εφόσον πρόκειται για πελάτη ήδη χρηματοδοτούμενο από την Τράπεζα περιορίζεται ή ακόμα και διακόπτεται σταδιακά η σχετική συνεργασία.

- ◆ Το άμεσο οικονομικό περιβάλλον με το οποίο λειτουργεί και συντάσσεται η επιχείρηση (ανταγωνισμός, πελάτες, προμηθευτές, πιστωτές, τράπεζες).
- ◆ Οι κλαδικές μελέτες που καταρτίζονται από την τράπεζα ή διάφορους αρμόδιους Οργανισμούς, εφόσον το δείγμα μπορεί να είναι αξιόπιστο από άποψη μεγέθους και αριθμού των ομοειδών επιχειρήσεων.
- ◆ Τα Υποθηκοφυλακεία, Πρωτοδικεία, Ασφαλιστικά Ταμεία, Επιμελητήρια, Νομαρχίες, Οικονομικές εφορίες, Υπουργεία, Κρατικούς Οργανισμούς.
- ◆ Οι Νόμοι, Υπουργικές Αποφάσεις, Διοικητικές Διατάξεις που είναι δυνατόν να επηρεάσουν θετικά ή αρνητικά την εξέλιξη των εργασιών της επιχείρησης.
- ◆ Τα πιστοποιητικά ελέγχου των ορκωτών λογιστών προκειμένου περί Α.Ε.
- ◆ Ο ημερήσιος και περιοδικός οικονομικός και πολιτικός τύπος.
- ◆ Οι ειδικές εκδόσεις οικονομικού, λογιστικού και φορολογικού περιεχομένου.

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΩΝ – ΦΑΚΕΛΟΣ ΠΕΛΑΤΗ

Κατά την έναρξη της διαδικασίας αξιολόγησης της επιχείρησης και του αιτήματος από τις Τράπεζες, οι Τράπεζες προχωρούν παράλληλα και στην συγκέντρωση όλων των απαραίτητων λοιπών στοιχείων και εγγραφών που πρέπει να περιλαμβάνονται στον φάκελο του πελάτη. Έτσι λοιπόν οι Τράπεζες θα πρέπει να φροντίζουν να έχουν στην διάθεση τους και τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

- ◆ Γνωμάτευση νομιμοποίησης των εκπροσώπων της επιχείρησης, η ισχύς της οποίας θα πρέπει να παρακολουθείται επιμελώς καθώς και να υφίσταται έγκαιρη ενημέρωση για κάθε τροποποίησή της. Επίσης, πριν από κάθε χρηματοδότηση θα διενεργείται ο απαιτούμενος έλεγχος,

ώστε να προσκομίζονται εμπρόθεσμα τα αναγκαία δικαιολογητικά για την ισχύ ή τυχόν ανανέωση της.

- ◆ Πιστοποιητικό φορολογικής ενημερότητας και ασφαλιστικής ενημερότητας
- ◆ Λοιπά δικαιολογητικά κατά περίπτωση όπως:

α) Δάνεια για κτιριακές Εγκαταστάσεις	Προϋπολογισμός δαπάνης, μελέτες, άδειες, εκτιμήσεις Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών
β) Δάνεια για μηχανολογικό Εξοπλισμό	Προτιμολόγια ή προσφορές, εκτιμήσεις Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών
γ) Βιοτεχνικά δάνεια	Πιστοποιητικό Βιοτεχνικού Επιμελητηρίου

Επίσης, εφόσον ευοδωθεί η συνεργασία με την επιχείρηση και στην περίπτωση που παραχωρούνται στην Τράπεζα οι εμπράγματα εξασφαλίσεις, η Τράπεζα θα πρέπει να μεριμνά, ώστε να υπάρχουν και άλλα κατά περίπτωση δικαιολογητικά όπως π.χ. πυρασφαλιστήρια συμβόλαια, από τα οποία θα προκύπτει πλήρης πυρασφάλιση κατά τα προβλεπόμενα.

Ακόμα τα αρμόδια στελέχη της Τράπεζας θα πρέπει να μεριμνούν ώστε τα παραπάνω δικαιολογητικά να συγκεντρώνονται το ταχύτερο δυνατό ανάλογα με την περίπτωση.

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ

Κάθε χρηματοδότηση με οποιαδήποτε μορφή παρεχόμενη και ανεξάρτητα από την προέλευση της οφείλει να καλύπτει πραγματικές και άμεσες ανάγκες της παραγωγικής ή εμπορικής λειτουργίας, οι οποίες θα δημιουργήσουν τα έσοδα και τις χρηματικές εισροές για την ακώλυτη επιστροφή του δανείου. Εξυπακούεται ότι στην έννοια πραγματικές ανάγκες δεν συμπεριλαμβάνονται αιτήματα για κάλυψη ζημιογόνου δραστηριότητας, ληξιπρόθεσμων οφειλών κ.λ.π.

Σε κάθε απαιτούμενη δανειοδότηση πρέπει να αναφέρεται ο συγκεκριμένος σκοπός για τον οποίο ζητείται και να εξακριβώνεται η χρήση της για τον σκοπό αυτό.

Ύψος – Μορφή – Διάρκεια χρηματοδότησης

Πριν από κάθε χρηματοδότηση πρέπει να σταθμίζονται:

- ♦ Το ύψος της προκειμένου να αποφεύγονται διαρροές πιστώσεων προς μη παραγωγικούς σκοπούς, αλόγιστη παραγωγική επέκταση και βέβαια άσκοπος υπερδανεισμός
- ♦ Η μορφή της προκειμένου να καλύπτονται οι ανάγκες της επιχείρησης με το κατάλληλο λειτουργικό χρηματοδοτικό σχήμα για περιορισμό του κινδύνου και βελτίωση της αποδοτικότητας
- ♦ Η διάρκεια της προκειμένου να παρέχεται στην επιχείρηση ο απαραίτητος χρόνος για την παραγωγική της αξιοποίηση και την δημιουργία προϋποθέσεων ομαλής ρευστοποίησης της πίστωσης.

ΠΗΓΕΣ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΙΣΤΩΣΗΣ

Κατά την εξέταση χρηματοδοτικών αιτημάτων από την τράπεζα είναι αναγκαίο να προσδιορίζονται οι πηγές ρευστοποίησης των χορηγούμενων πιστώσεων. Η ρευστοποίηση της απαίτησης θα πρέπει να προέρχεται κατά κύριο λόγο από την δραστηριότητα της επιχείρησης και ειδικότερα από:

- ♦ Την ομαλή μέσα στα πλαίσια λειτουργίας του παραγωγικού και συναλλακτικού της κυκλώματος ρευστοποίηση των στοιχείων του κυκλοφορούντος ενεργητικού της καθώς και τα ετήσια ταμειακά περισσεύματα.

ΣΧΕΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ – ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΙΣ

Οι χρηματοδοτήσεις πρέπει να τελούν σε εύλογη σχέση με την δραστηριότητα της επιχείρησης. Η αύξηση των πιστώσεων της τράπεζας για κεφάλαια κίνησης προς την επιχείρηση οφείλει να ακολουθεί την αύξηση της δραστηριότητας της. Κατά τον υπολογισμό της συμμετοχής της τράπεζας στο δανεισμό της θα λαμβάνεται υπόψη το σύνολο των δανειοδοτήσεων της από λοιπές Τράπεζες.

ΔΙΑΣΠΟΡΑ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Οι αναλαμβανόμενοι κίνδυνοι είναι απαραίτητο να διασπείρονται σε όσο το δυνατόν ευρύτερο πεδίο πελατείας με στόχο:

- ♦ Την κάλυψη των αναγκών μεγαλύτερου αριθμού πελατών (αποφυγή αποκλειστικότητας πελάτη)
- ♦ Την αποφυγή συσσώρευσης σημαντικού ύψους κεφαλαίων σε συγκεκριμένες επιχειρήσεις και σε συγκεκριμένους κλάδους
- ♦ Τον περιορισμό σοβαρών επισφαλειών

ΕΠΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ – ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Εξίσου σημαντικό με τον καθορισμό των αναγκών μιας επιχείρησης σε κεφάλαια κίνησης και τον έλεγχο δυνατότητας αποπληρωμής είναι και η έρευνα της επίπτωσης της αιτούμενης χρηματοδότησης στην οικονομική κατάσταση και στα αποτελέσματα της. Ειδικότερα εξετάζονται η διαμορφούμενη, σε περίπτωση ικανοποίησης του αιτήματος της, νέα δανειακή επιβάρυνση της επιχείρησης, η επίπτωση της στην πιστοληπτική της ικανότητα και βέβαια η επίδραση της στα τελικά αποτελέσματα, όπου μια άμεση άποψη ως προς τη μελλοντική διαμόρφωση τους μπορεί να υπάρξει εάν στο ήδη υφιστάμενο χρηματοοικονομικό κόστος συνυπολογιστεί και το πιθανολογούμενο κόστος του αιτούμενου πρόσθετου δανεισμού.

ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΙΝΗΣΗΣ ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΑΠΟΦΕΥΓΟΝΤΑΙ Η ΔΕΝ ΕΠΙΤΡΕΠΟΝΤΑΙ

Πρέπει να αποφεύγεται η χρηματοδότηση επιχειρήσεων, οι οποίες παρουσιάζουν ληξιπρόθεσμες οφειλές προς τρίτους (Τράπεζες, Προμηθευτές). Επίσης, πρέπει να αποφεύγονται οι χρηματοδοτήσεις που έχουν σκοπό:

- ◆ Την κάλυψη ζημιών
- ◆ Την υπέρ-αποθεματοποίηση ή αλόγιστη επέκταση των πιστώσεων προς την πελατεία
- ◆ Την έναρξη, συνέχιση ή περάτωση επενδυτικού προγράμματος με βραχυπρόθεσμα κεφάλαια κίνησης
- ◆ Την εξόφληση υποχρεώσεων και μάλιστα ληξιπρόθεσμων προς τρίτους
- ◆ Δεν επιτρέπεται η χρηματοδότηση επιχειρήσεων οι οποίες έχουν ήδη ληξιπρόθεσμες και μη τακτοποιηθείσες οφειλές προς Τράπεζες

Αντίθετα αιτήματα κεφαλαίου κίνησης που θεωρούνται και προσφέρονται για περαιτέρω εξέταση είναι δυνατόν να υπάρξουν στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- ◆ Ανοδική εξέλιξη (ποσοτική και κατ' αξία) του κύκλου εργασιών
- ◆ Αλλαγή όρων λειτουργίας στον κλάδο (αύξηση πιστώσεων)
- ◆ Αγορές αυξημένων α' υλών λόγω αναμενόμενων προβλημάτων ποιότητας, μειωμένης παραγωγής, έγκαιρης παράδοσης
- ◆ Περάτωση νέας επένδυσης και έναρξης παραγωγής

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ ΠΙΣΤΩΣΕΩΝ

Οι επιχειρηματικές μονάδες οφείλουν να έχουν έγκαιρα στην διάθεσή τους τα απαιτούμενα κεφάλαια για την χρηματοδότηση τόσο της παραγωγικής τους διαδικασίας όσο και τον εν γένει λειτουργικών τους αναγκών.

Απαραίτητα προϋπόθεση για τον έλεγχο του κατά πόσον ο στόχος αυτός είναι επιτεύξιμος είναι η σύνταξη από πλευράς της πελατείας Ταμιακού Προγράμματος. Με το ταμιακό Πρόγραμμα δεν σταθμίζονται οι ανάγκες της επιχείρησης σε κεφάλαια κίνησης, αλλά ελέγχεται η ικανότητα αποπληρωμής των ζητούμενων πιστώσεων σε σχέση με τις ήδη υφιστάμενες λοιπές υποχρεώσεις.

Το Ταμιακό Πρόγραμμα αποτελεί μια συστηματική καταγραφή των υφιστάμενων διαθέσιμων και αναμενόμενων, μηνιαίων κατά βάση, ταμιακών εισπράξεων – πληρωμών από την σύγκριση των οποίων θα προκύψουν ταμιακά πλεονάσματα – ελλείμματα.

Βασικές κατηγορίες ταμιακών εισπράξεων είναι:

- ◆ Οι πωλήσεις
- ◆ Τα αναμενόμενα τραπεζικά δάνεια (μεσοπρόθεσμα – βραχυπρόθεσμα)
- ◆ Οι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου
- ◆ Οι έκτακτες εισπράξεις από πωλήσεις μηχανημάτων ακινήτων κ.λ.π.

Αντίστοιχα ταμιακές πληρωμές αποτελούν:

- ◆ Οι αγορές α' υλών – εμπορευμάτων
- ◆ Οι πληρωμές μισθών – ημερομισθίων
- ◆ Οι αποπληρωμές τραπεζικών δανείων
- ◆ Οι καταβολές για φόρους – μερίσματα
- ◆ Οι δαπάνες για λοιπά γενικά έξοδα

Η αξιοπιστία και κατά συνέπεια η αποδοχή από την τράπεζα ενός Ταμιακού Προγράμματος εξαρτάται αποκλειστικά από το ρεαλισμό και την εγκυρότητα των προβλέψεων με βάση τις οποίες συντάχθηκε.

Το Ταμιακό Πρόγραμμα αποτελεί πολύτιμο βοήθημα τόσο για την επιχείρηση στον εντοπισμό και την έγκαιρη αντιμετώπιση των ανοιγμάτων, όσο και για την Τράπεζα, αφού η τελευταία διευκολύνεται σημαντικά στην αξιολόγηση της δυνατότητας αποπληρωμής του υποβληθέντος πιστοδοτικού αιτήματος ιδιαίτερα για επιχειρήσεις με αυξημένους χρηματοδοτικούς κινδύνους.

Η προσκόμιση από πλευράς της επιχείρησης Ταμιακού Προγράμματος επιβάλλεται της περιπτώσεις όπου η ζητούμενη χρηματοδότηση για κάλυψη κυρίως βραχυπρόθεσμων ταμιακών ανοιγμάτων επιβαρύνει σημαντικά τη δανειακή της θέση καθώς και της περιπτώσεις όπου τα σχετικά αιτήματα επιχειρήσεων με αυξημένους κινδύνους δε συνοδεύονται από αντίστοιχα ρευστοποιήσιμα στοιχεία.

Δεδομένου της ότι της επιχειρήσεις είτε λόγω μεγέθους, είτε λόγω έλλειψης οργάνωσης δεν είναι σε θέση να συντάσσουν Ταμιακά Προγράμματα, τα στελέχη που καλύπτονται να εξετάσουν τα αιτήματά της, σκόπιμο είναι να ελέγχουν κατά το πλέον πρόσφορο τρόπο τη δυνατότητα αποπληρωμής του δανείου.

Για τον σκοπό αυτό θα συνεκτιμώνται ακόμη:

- ◆ Τα ύψος των ετήσιων ταμιακών περισσευμάτων σε σχέση με της τακτής λήξης υποχρεώσεις της επιχείρησης
- ◆ Η επίπτωση στην ρευστότητα της επιχείρησης από την ανάληψη της υποχρέωσης σε περίπτωση έγκρισης της αιτούμενης χρηματοδότησης
- ◆ Οι προοπτικές αύξησης των πωλήσεων ώστε να αξιοποιηθεί παραγωγικά η παρεχόμενη πίστωση η οποία θα επιτρέψει στην συνέχεια την ομαλή ρευστοποίηση
- ◆ Η αποδοτικότητα της εργασίας (εξαγωγή, παραγγελία)
- ◆ Ο χρόνος έναρξης της απόδοσης σε συνδυασμό με την έναρξη ρευστοποίησης της χρηματοδότησης.
- ◆ Η διάρκεια της χρηματοδότησης ως στοιχείο που θα επιδράσει της μελλοντικές συνθήκες ρευστότητας της επιχείρησης

Η ανάγκη υποβολής ταμιακού προγράμματος αμβλύνεται σημαντικά, όταν τα προβλήματα ρευστότητας αφορούν επιχειρήσεις με υγιή κεφαλαιακή συγκρότηση και δυνατότητα δημιουργίας ικανοποιητικών περισσευμάτων.

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Τα μεσομακροπρόθεσμα δάνεια για κάλυψη επενδυτικών προγραμμάτων (πάγιες εγκαταστάσεις και εξοπλισμός) πέρα από τους γενικούς κανόνες και τα κριτήρια χρηματοδότησης, η σχετική αξιολόγηση επικεντρώνεται:

- ◆ Στις μακροπρόθεσμες προοπτικές της επιχείρησης όπως διαμορφώνονται με την προτεινόμενη επένδυση
- ◆ Στο ύψος των κινδύνων που πρόκειται να αναληφθούν
- ◆ Στη δυνατότητα ομαλής και αυτοδύναμης εξυπηρέτησης τους από τα αποτελέσματα της εκμετάλλευσης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΕΞΕΤΑΖΟΝΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Η αξιολόγηση αιτημάτων για επενδυτικά προγράμματα κατά βάση πρέπει να καλύπτει στοιχεία όπως:

ΣΤΟΧΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

- ◆ Αύξηση παραγωγικής ικανότητας
- ◆ Καθετοποίηση της παραγωγής
- ◆ Εκσυγχρονισμό για κοστολογικές βελτιώσεις – εξοικονόμηση ενέργειας
- ◆ Προσθήκη σειράς παραγωγής νέου προϊόντος
- ◆ Ανέγερση νέας μονάδας για παραγωγή νέου ή ήδη παραγόμενου προϊόντος
- ◆ Προστασία περιβάλλοντος

Επίσης πρέπει να παρατίθενται οι τιμές στους οποίους αναμένεται να υπάρξουν συγκεκριμένες ωφέλειες όπως:

- ◆ Οικονομικός: Αύξηση παραγωγής και παραγωγικότητας, βελτίωση κόστους
- ◆ Εμπορικός: Ενίσχυση της θέσης απέναντι στον ανταγωνισμό, κάλυψη κενού ή κατάληψη μεγαλύτερου μεριδίου της αγοράς, δυνατότητα επιβολής όρων πώλησης.
- ◆ Τεχνολογικός: Έγκαιρη προετοιμασία εν' όψη αναμενόμενων και ήδη συντελούμενων καθοριστικών τεχνολογικών καινοτομιών και εξελίξεων στον κλάδο, προσαρμογή σε νέα δεδομένα παραγωγής και παραγωγικής διαδικασίας.

ΤΕΧΝΟ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Στον τεχνοοικονομικό σχεδιασμό περιγράφονται αναλυτικά οι εγκαταστάσεις, ο μηχανολογικός εξοπλισμός, τα μεταφορικά μέσα και οτιδήποτε άλλο πρόκειται να καλύψει η προγραμματιζόμενη επένδυση. Επίσης αναλύεται το προϋπολογιζόμενο κόστος των αγορών και εργασιών, ενώ θα πρέπει να

υπάρχουν και προσφορές των προμηθευτών για τις αγορές τις οποίες πρόκειται να κάνει η επιχείρηση.

Επίσης θα πρέπει να υπάρχει και ένα σχήμα στο οποίο να υπολογίζεται ποια θα είναι η ίδια συμμετοχή της επιχείρησης στην επένδυση και πόσο μέρος της επένδυσης θα καλύπτει ο δανεισμός από την Τράπεζα και τυχόν επιχορηγήσεις αν υπάρχουν.

Η Επιχείρηση επίσης θα πρέπει να συντάξει και ένα χρονοδιάγραμμα υλοποίησης της επένδυσης στο οποίο θα πρέπει να αναφέρεται ο χρόνος έναρξης της επένδυσης, η χρονική διάρκεια των εργασιών που θα γίνουν, καθώς και ο χρόνος περάτωσης του έργου.

Επίσης, η επιχείρηση καταθέτει και ένα πρόγραμμα στο οποίο γίνεται αναφορά στην δυναμικότητα του κλάδου της στην παραγωγή, στην κατανάλωση και στις προοπτικές που υπάρχουν. Μαζί με τα προηγούμενα καταθέτει και ένα τριετές, συνήθως, πρόγραμμα προβλέψεων των πωλήσεων και τα στοιχεία με βάση τα οποία σχεδιάστηκε. Ακόμη αναφέρει την θέση της στον κλάδο πριν την επένδυση και προβλέπει την θέση της και τις προοπτικές που θα έχει στον κλάδο μετά την επένδυση.

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Στο διάγραμμα αυτό ορίζονται:

- ♦ Ο χρόνος έναρξης
- ♦ Η χρονική διάρκεια των επί μέρους εργασιών (παραγγελία μηχανημάτων, χωματουργικά, ανέγερση κτιρίων, εγκατάσταση μηχανημάτων, δοκιμαστική λειτουργία)
- ♦ Ο χρόνος περάτωσης του έργου

Το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης της επένδυσης με την αντίστοιχη απορρόφηση κεφαλαίων είναι σημαντικό στοιχείο για τον σωστό σχεδιασμό του πίνακα Cash-Flow της επιχείρησης.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Γίνεται αναφορά στις συνθήκες του συγκεκριμένου κλάδου (δυναμικότητα – παραγωγή, εισαγωγές, εσωτερική κατανάλωση, προοπτικές). Δίνονται για τα επόμενα 3 έως 5 έτη προβλέψεις των πωλήσεων και αποτελεσμάτων και αναφέρονται οι προϋπόθεσης με τις οποίες συντάχθηκαν. Ιδιαίτερη μνεία γίνεται εφόσον η επένδυση αφορά σε εν λειτουργία επιχείρηση, για τις επιπτώσεις που θα έχει στην υφιστάμενη οικονομική κατάσταση τα αποτελέσματα και την θέση της στον κλάδο πριν και μετά την επένδυση.

ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Μετά την υποβολή από την επιχείρηση όλων των στοιχείων του προγράμματος, από τα στελέχη της Τράπεζας γίνεται ένας έλεγχος στοιχείων ο οποίος επικεντρώνεται στα εξής σημεία:

ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Πέρα από τον έλεγχο της σκοπιμότητας για αύξηση της δυναμικότητας, παραγωγή νέου προϊόντος, αντικατάσταση μηχανολογικού εξοπλισμού, μετεγκατάσταση της μονάδας κ.τ.λ. βασικό κριτήριο για την αξιολόγηση της σκοπιμότητας της επένδυσης, αλλά και των προοπτικών της είναι η δυνατότητα πωλήσεων του προϊόντος. Επενδυτικά προγράμματα όσο καλά και αν είναι σχεδιασμένα από τεχνικής και οικονομικής πλευράς, δεν μπορούν να θεωρηθούν βιώσιμα εάν οι προοπτικές πωλήσεων κάτω από τις υπάρχουσες συνθήκες του κλάδου είναι προβληματικές. Αρνητικές προοπτικές πωλήσεων μπορεί να είναι ένας σοβαρός λόγος απόρριψης του αιτήματος από την Τράπεζα.

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ

Στο χρηματοδοτικό σχήμα, η Τράπεζα ελέγχει την ύπαρξη ή όχι ίδιας συμμετοχής στο επενδυτικό πρόγραμμα. Θετικό σημείο είναι η ύπαρξη ίδιας συμμετοχής στο επενδυτικό πρόγραμμα. Από την άλλη η μη πράξη ίδιας συμμετοχής ή προσπάθειας εμφάνισης της μέσω υπερκοστολόγησης του επενδυτικού προγράμματος αποτελεί αρνητικό στοιχείο.

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ MANAGEMENT

Ελέγχονται η εμπειρία, η οργανωτική ικανότητα και βέβαια η γνώση του αντικειμένου, ιδιαίτερα εάν πρόκειται για παραγωγή εξειδικευμένου προϊόντος. Αμφιβολίες ή επιφυλάξεις για την ποιότητα του management δημιουργούν δυσχέρειες στην αξιολόγηση και τελική αποδοχή του προγράμματος.

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ

Ένα άλλο σημείο που εξετάζεται είναι η επίπτωση του επενδυτικού προγράμματος στην παραγωγική λειτουργία της επιχείρησης, όπως αύξηση της παραγωγής, μείωση του κόστους, βελτίωση της ποιότητας των παραγόμενων προϊόντων, καθώς και στην χρηματοοικονομική ισορροπία της επιχείρησης.

Δεν είναι επιθυμητό σε καμιά περίπτωση η χορήγηση του αιτούμενου δανείου να είναι τόσο μεγάλη που να ανατρέπει μια υπάρχουσα υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση ή να επιδεινώνει μια ήδη μη ικανοποιητική. Για τον λόγο αυτό θα πρέπει να εξετάζεται αν το αιτούμενο ποσό της χορήγησης είναι δυσανάλογα μεγάλο με το μέγεθος της επιχείρησης. Διότι σε τέτοιες περιπτώσεις για να μπορέσει η επιχείρηση να αντεπεξέλθει θα πρέπει να έχει θεαματική αύξηση της δραστηριότητας της και των κερδών της, πράγμα όμως που εμπεριέχει υψηλό ρίσκο. Το ρίσκο όμως αυτό θα πρέπει να το λάβει υπόψη της και η Τράπεζα και να την αντιμετωπίσει ως επιχείρηση που ενέχει υψηλό πιστωτικό κίνδυνο.

Μια άλλη περίπτωση είναι αν μια επιχείρηση αντιμετωπίζει σοβαρές δυσχέρειες και το επενδυτικό πρόγραμμα προβάλλεται ως η μόνη λύση, θα πρέπει να εξεταστεί και το ενδεχόμενο το επενδυτικό πρόγραμμα να αποτελεί προπέτασμα για τη συνέχιση της ήδη προβληματικής λειτουργίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ CASH FLOW

Ελέγχονται κυρίως οι προϋποθέσεις με βάση τις οποίες συντάχθηκε ο πίνακας του Cash – Flow. Ιδιαίτερα αξιολογείται η βελτίωση που θα προέλθει από την προτεινόμενη επένδυση. Σε επιχειρήσεις που ήδη λειτουργούν θα πρέπει να διακρίνονται τα περισεύματα που αναμένεται να δημιουργήσει η νέα επένδυση σε σχέση με τα υφιστάμενα. Στόχος είναι η εξυπηρέτηση της νέας επένδυσης να γίνεται από τα προσδοκώμενα ίδια κέρδη και όχι από το σύνολο των κερδών της επιχείρησης.

Το Cash – Flow της επιχείρησης είναι το τελευταίο καθοριστικό κριτήριο, με βάση το οποίο θα ληφθεί η τελική απόφαση για αποδοχή ή απόρριψη του αιτήματος. Είναι ο πλέον αξιόπιστος δείκτης όχι μόνο για μεσοπρόθεσμη βιωσιμότητα της μονάδας αλλά κυρίως για την δυνατότητα επιστροφής του δανείου στην Τράπεζα.

ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ

Πέραν των βασικών προϋποθέσεων που απαιτούνται για την αξιολόγηση ενός αιτήματος τελική επιδίωξη της Τράπεζας η επίτευξη υψηλότερης κατά το δυνατόν, αποδοτικότητας στα πλαίσια της γενικής αρχής ότι κάθε χρηματοδότηση θα πρέπει να καλύπτει το λειτουργικό της κόστος πλέον ενός περιθωρίου κέρδους.

Η συνολική αποδοτικότητα των πιστώσεων υπολογίζεται με βάση τους εισπραττόμενους τόκους σε συνδυασμό με τα έσοδα από λοιπές παραγωγικές εργασίες της χρηματοδοτούμενης πελατείας (εισαγωγές – εξαγωγές – αξίες προς είσπραξη, καθώς και καταθέσεις χαμηλότοκες ή ακόμη και άτοκες).

Το σύνολο των εργασιών του πελάτη σε μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο προς το μέσο όρο κεφαλαίων που απασχολήθηκαν στο ίδιο διάστημα αποτελεί το δείκτη με βάση τον οποίο αξιολογείται η απόδοση της συνεργασίας με την επιχείρηση για τη συγκεκριμένη περίοδο.

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Μετά την ολοκλήρωση και της αξιολόγησης του συγκεκριμένου αιτήματος, η χρηματοδοτική διαδικασία εισέρχεται πλέον στο τελικό της στάδιο κατά το οποίο, ανάλογα και με τα συμπεράσματα τα οποία προέκυψαν λαμβάνεται η απόφαση για την ανάληψη ή μη του κινδύνου και προσδιορίζεται παράλληλα το ύψος της πίστωσης.

Οι προτάσεις πρέπει να χαρακτηρίζονται από σαφήνεια, περιεκτικότητα και συντομία και να τεκμηριώνονται με αυτές τα σχετικά αιτήματα της πελατείας ώστε να διευκολύνεται η επεξεργασία τους από τα αρμόδια τμήματα και να επιτυγχάνεται η ταχύτητα στην λήψη των αποφάσεων. Εξάλλου προκειμένου να εξασφαλίζεται η ομοιομορφία στην παρουσίαση τους σε όλα τα επίπεδα του τομέα της πίστης, συντάσσονται σε ενιαία βάση ειδικά έντυπα, στα οποία παρουσιάζονται τα εξής:

- ◆ Τα προτεινόμενα ποσά, αριθμητικώς και ολογράφως
- ◆ Η μορφή και ο σκοπός της πιστοδότησης
- ◆ Η διάρκεια της κάθε μορφής πιστοδότησης
- ◆ Οι προτεινόμενες επιβαρύνσεις (επιτόκιο – περιθώριο)
- ◆ Οι προτεινόμενες εξασφαλίσεις κατά σειρά σπουδαιότητας (ρευστοποιήσιμα στοιχεία, βάρη σε ακίνητα, εγγυήσεις τρίτων)
- ◆ Λοιπές πληροφορίες που κρίνονται απαραίτητες, όπως συνοπτικά σχόλια για την εξέλιξη της δραστηριότητας της επιχείρησης, αιτιολόγηση για τυχόν δυσμενή αποτελέσματα, διευκρινίσεις για περιορισμό της συνεργασίας, (για εμφανιζόμενα δυσμενή, καθυστερήσεις).
- ◆ Η εισήγηση (θετική ή αρνητική) του καταστήματος. Διατυπώνεται απαραίτητα σε κάθε περίπτωση και πρέπει να είναι υπεύθυνη, εμπειριστατωμένη, άρτια και τεκμηριωμένη.

Οι προτάσεις υπογράφονται από τον Διευθυντή και τον Αρμόδιο Υποδιευθυντή του Καταστήματος

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Οι επιχειρήσεις ανάλογα με τα λογιστικά βιβλία που κρατούν διακρίνονται σε δύο κατηγορίες:

- α) Στις μεγάλες που τηρούν πλήρη σειρά λογιστικών βιβλίων.
- β) Στις μικρομεσαίες που τηρούν βιβλία Α' και Β' κατηγορίας λογιστικά βιβλία.

Η αξιολόγηση της γίνεται με βάση ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια.

Τα κριτήρια αυτά είναι συνδεδεμένα με κάποιες τιμές, οι οποίες αντικατοπτρίζουν την συνολική εικόνα της επιχείρησης. Όταν οι τιμές αυτών των κριτηρίων επιδεινωθούν και φτάσουν σε κάποια συγκεκριμένη τιμή η οποία θα έχει καθορισθεί από την Τράπεζα ως επικίνδυνη τότε μιλάμε για τα «Σημεία Επικινδυνότητας» τα οποία ουσιαστικά είναι σύστημα προειδοποίησης για στενότερη παρακολούθηση ορισμένων δεικτών, και ανάλογη πολιτική κατά περίπτωση.

Η εμφάνιση κάποιου μεμονωμένου «Σημείου Επικινδυνότητας» και εφόσον δεν επιδρά στην λειτουργία της επιχείρησης, δεν είναι κάτι το ιδιαίτερα ανησυχητικό, χρήζει όμως περαιτέρω παρακολούθησης.

Η εμφάνιση περισσότερων του ενός «Σημείου Επικινδυνότητας» τα οποία πλέον έχουν επίδραση στην λειτουργία της επιχείρησης, επιβάλλουν την λήψη μέτρων από πλευράς της επιχείρησης για ανατροπή αυτών των δεδομένων, και διστακτικότητα από την πλευρά της Τράπεζας.

Εάν τώρα εκτός από τα παραπάνω υπάρχουν και ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις ή λειτουργικές ζημιές ή τα «Σημεία Επικινδυνότητας» είναι σε ακραίες τιμές τότε η επιχείρηση αντιμετωπίζει σοβαρό πρόβλημα, και η Τράπεζα δεν αναλαμβάνει το ρίσκο για την χρηματοδότηση μιας τέτοιας Επιχείρησης.

Ένα άλλο σημαντικό στοιχείο που εξετάζεται είναι η επιχειρησιακή εικόνα. Ως προς την επιχειρησιακή εικόνα αξιολογούνται τα εξής:

- ◆ Το management της επιχείρησης, η χρησιμοποίηση σύγχρονων μεθόδων ανάπτυξης των δραστηριοτήτων της, καθώς και η δυνατότητα πραγματοποίησης των συγκεκριμένων στόχων της.
- ◆ Το επιχειρησιακό παρελθόν των φορέων, η εμπειρία τους, η γνώση του αντικειμένου, η ηλικία, οι σχέσεις των εταίρων, η ύπαρξη διάδοχης κατάστασης.
- ◆ Ο τόπος εγκατάστασης της μονάδος και ειδικότερα η απόσταση και η ευχέρεια πρόσβασης (οδική, θαλάσσια) προς τα κέντρα προμήθειας πρώτων υλών και τις τελικές αγορές, η ύπαρξη εξειδικευμένου, σε τοπικό επίπεδο εργατικού δυναμικού και γενικότερα ικανοποιητική υποδομή.
- ◆ Το τεχνολογικό επίπεδο των παραγωγικών εγκαταστάσεων, ο σύγχρονος ή μη μηχανολογικός εξοπλισμός, το ποσοστό απασχόλησης του η αξιοποίηση των παραγωγικών του δυνατοτήτων, καθώς και η ποιότητα των παραγόμενων προϊόντων.
- ◆ Το δίκτυο διανομής των προϊόντων, ο βαθμός της οργάνωσης του και η γεωγραφική κατανομή.
- ◆ Τα χρόνια λειτουργίας της επιχείρησης. Για επιχειρήσεις με 1-2 χρόνια δραστηριοποίησης απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην αξιολόγηση των στοιχείων τους.
- ◆ Η φερεγγυότητα του πελάτη και η συνέπεια στις συναλλαγές του. Εξετάζεται η τυχόν ύπαρξη σοβαρών δυσμενών στοιχείων σε βάρος της επιχείρησης ή του φορέα της, καθώς και η ύπαρξη ληξιπρόθεσμων οφειλών (στο Δημόσια, Ασφαλιστικούς οργανισμούς, Τράπεζες). Η ύπαρξη στοιχείων της μορφής αυτής ιδιαίτερα κατά την τελευταία τριετία αποτελεί απαγορευτικό παράγοντα για την έναρξη της πιστοδότησης.
- ◆ Η ύπαρξη λογιστικών χειρισμών οι οποίου πρέπει να θεωρούνται ως προσπάθειες συγκάλυψης προβλημάτων, δεδομένου ότι αποδυναμώνουν την αποτύπωση των οικονομικών μεγεθών χρηματοοικονομικής ανάλυσης. Χειρισμοί αυτής της μορφής διατυπώνονται στο πιστοποιητικό ελέγχου που συντάσσεται από τους ορκωτούς ελεγκτές ή προκύπτουν από την διερεύνηση των λογιστικών βιβλίων της επιχείρησης.

Στην συνέχεια εξετάζεται η θέση της επιχείρησης στον κλάδο καθώς και οι τοπικές ιδιαιτερότητες που επικρατούν στους τομείς δραστηριότητας της ενώ εξετάζεται και το επίπεδο ανταγωνισμού και η ικανότητα αντιμετώπισης του, η ανταπόκρισή του προϊόντος στην αγορά και η εξέλιξη της ζήτησης του.

Η δραστηριοποίηση της επιχείρησης σε κλάδο που η ζήτηση είναι στάσιμη ή πτωτική και υπάρχουν έντονες συνθήκες ανταγωνισμού συνιστά αρνητικό στοιχείο για την όλη διαδικασία.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Ως προς την οικονομική κατάσταση της επιχείρησης εξετάζονται τα παρακάτω ποσοτικά δεδομένα:

- ◆ Πάγια στοιχεία
- ◆ Αποθέματα
- ◆ Πιστώσεις προς την πελατεία
- ◆ Διαθέσιμα
- ◆ Ίδια κεφάλαια
- ◆ Ξένα κεφάλαια
- ◆ Δανειακή επιβάρυνση
- ◆ Ίδιο κεφάλαιο κίνησης – ρευστότητα

ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

$$\text{Δείκτης παγιοποίησης} = \frac{\text{Πάγια}}{\text{Σύνολο κεφαλαίων}}$$

Τα πάγια στοιχεία αποτελούν μακροπρόθεσμη επένδυση, μέσω της οποίας πραγματοποιείται η παραγωγική και εμπορική λειτουργία της επιχείρησης.

Από χρηματοοικονομικής πλευράς αξιολογούνται και ελέγχονται τα ακόλουθα κυρίως στοιχεία:

- α) Τα γεωγραφικά δεδομένα, όπου ιδιαίτερα σημαντικός είναι ο τόπος εγκατάστασης της επιχείρησης, τα υπάρχοντα ενεργειακά συστήματα, τα τηλεπικοινωνιακά και συγκοινωνιακά δίκτυα για την πρόσβαση σε αγορές α΄ υλών και προορισμού των τελικών προϊόντων και η ύπαρξη στην περιοχή κατάλληλου εργατικού δυναμικού.
- β) Τα οικονομικά δεδομένα και ιδιαίτερα το υφιστάμενο καθεστώς κινήτρων, επιχορηγήσεις επενδύσεων, επιδοτήσεις επιτοκίων, αυξημένες αποσβέσεις, αφορολόγητα αποθεματικά και οι πηγές κάλυψης των υφισταμένων παγίων.
- γ) Τα τεχνολογικά δεδομένα, όπως το επίπεδο, η δυναμικότητα και η χρονολογία εγκατάστασης του μηχανολογικού εξοπλισμού.

Οι απαιτούμενες πρόσθετες επενδύσεις για βελτίωση του κόστους, παραγωγή νέων προϊόντων και αύξηση της δυναμικότητας.

Το ύψος νέων επενδύσεων, ο χρόνος έναρξης και λήξης τους, και το προτεινόμενο χρηματοδοτικό σχήμα (Ίδια Κεφάλαια – Δανεισμός – Επιχορήγηση).

- δ) Τα λογιστικά δεδομένα, στα οποία εξετάζονται τα εξής:
- ◆ Ακριβής απεικόνιση των αξιών στον ισολογισμό
 - ◆ Λογισμός των προβλεπόμενων αποσβέσεων
 - ◆ Παρουσίαση των παγίων στοιχείων με άμεση συμμετοχή στην παραγωγική διαδικασία
 - ◆ Μη χρέωση των παγίων και κυρίως του λογαριασμού «Δαπάνες Μακροχρόνιου Απόσβεσης» με παραγωγικά έξοδα όπως τόκοι και εργατικά.
 - ◆ Την ύπαρξη υπεραξίας στα πάγια υπό μορφή λανθάνοντος αποθεματικού που προσαυξάνει την καθαρή θέση της επιχείρησης.
 - ◆ Την ετήσια μεταβολή παγίων.

«Σημείου Επικινδυνότητας»

«Σημείου Επικινδυνότητας» στην προκειμένη περίπτωση αποτελεί η κάλυψη σε μόνιμη βάση σημαντικού μέρους των επενδύσεων με

βραχυπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό ή πιστώσεις από τους προμηθευτές της, γεγονός που θα έχει άμεση επίπτωση στο κεφάλαιο κινήσεως και στις συνθήκες ρευστότητας της επιχείρησης.

ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

Δείκτης αποθεματοποίησης σε μήνες:

$$\frac{(\text{Σύνολο αποθεμάτων})}{(\text{Κόστος πωληθέντων})} \times 12 \text{ μήνες}$$

Η επιχείρηση προκειμένου να εξασφαλίσει απρόσκοπτες συνθήκες εξυπηρέτησης του παραγωγικού – συναλλακτικού της κυκλώματος, είναι υποχρεωμένη να διατηρεί σε μόνιμη βάση και ανάλογα με το κλάδο, στον οποίο δραστηριοποιείται, συγκεκριμένο ύψος αποθεμάτων. Τα αποθέματα αυτά γνωστά και ως αποθέματα ασφαλείας, εκτιμώνται συνήθως σε μήνες παραγωγής και θα πρέπει να καλύπτονται με μακροπρόθεσμης μορφής κεφάλαια.

Ο δείκτης αποθεματοποίησης μιας επιχείρησης αποκτά πρακτική αξία, όταν συγκρίνεται με τον αντίστοιχο της προηγούμενης χρήσης καθώς και με το μέσο δείκτη του κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται. Χαμηλός δείκτης αποθεματοποίησης, κάτω από τα επίπεδα του μέσου όρου του κλάδου, αποτελεί ένδειξη για ορθολογική πολιτική αποθεμάτων. Αντίθετα δείκτης αισθητά υψηλότερος οδηγεί στην διαπίστωση ότι η επιχείρηση διατηρεί αυξημένα αποθέματα με αντίστοιχη δέσμευση σημαντικού ύψους κεφαλαίων.

Η δημιουργία υψηλών κεφαλαίων μπορεί να οφείλεται σε:

- ♦ Λανθασμένο προγραμματισμό παραγωγής – πωλήσεων (αυξημένη παραγωγή, μειωμένες πωλήσεις)
- ♦ Συγκυριακές αρνητικές αντιδράσεις της αγοράς (πτώση ζήτησης, αλλαγή μόδας κ.τ.λ)
- ♦ Εμφάνιση εικονικών, μέσω υπερτιμήσεως αποθεμάτων, με προφανή στόχο την κάλυψη ζημιών

- ♦ Ύπαρξη από μακρού απαξιωμένων και μη εμπορεύσιμων αποθεμάτων που στην ουσία αποτελούν ζημιά για την επιχείρηση.

Η ύπαρξη διογκωμένων αποθεμάτων και η χρηματοδότησή τους με ξένα βραχυπρόθεσμα συνήθως, κεφάλαια υψηλού κόστους, έχει άμεση αρνητική επίπτωση στη ρευστότητα, στα αποτελέσματα και κατ' επέκταση στην πιστοληπτική ικανότητα της επιχείρησης.

«Σημεία Επικινδυνότητας»

Ο υψηλός δείκτης αποθεματοποίησης δεν αποτελεί από μόνος του τόσο αρνητικό στοιχείο για την επιχείρηση επιβάλλει όμως τη διερεύνηση από την Τράπεζα για την ύπαρξη τυχόν εικονικών υπερτιμημένων ή μη εμπορεύσιμων αποθεμάτων, καθώς και ως εκ τούτου λίγο στενότερη παρακολούθηση.

Στην περίπτωση που τα αποθέματα είναι αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, με αντίστοιχη κάμψη ή στασιμότητα του κύκλου εργασιών, συνιστούν σοβαρό στοιχείο για να μην εγκριθεί το αίτημα χρηματοδότησης από την Τράπεζα, ή εάν η Τράπεζα αποφασίσει να χρηματοδοτήσει την επιχείρηση είναι σίγουρο ότι θα ζητήσει πολύ μεγαλύτερες εξασφαλίσεις.

Αν τώρα εκτός από τα αυξημένα αποθέματα υπάρχουν και άλλα αρνητικά σημεία όπως σημαντικές ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις ή ζημιές τότε είναι σχεδόν σίγουρο ότι η Τράπεζα απορρίπτει το αίτημα χρηματοδότησης της επιχείρησης.

ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΠΕΛΑΤΕΙΑ

Δείκτης διάρκειας πιστώσεων σε μήνες:

(Πελάτες, γραμμάτια εισπρακτέα, επιταγές)

(Κύκλο εργασιών)

x 12 μήνες

Ο λογαριασμός «Απαιτήσεις» εμφανίζει το μέρος εκείνο του κύκλου εργασιών το οποίο η επιχείρηση παρέχει υπό μορφή πιστώσεων στην πελατεία προκειμένου να διεισδύσει, διατηρήσει ή αυξήσει το μερίδιό της στην αγορά.

Η εξέταση του ύψους των παρεχόμενων πιστώσεων έχει πολύ μεγάλη σημασία διότι προσδιορίζει το μέγεθος των κεφαλαίων με το οποίο η επιχείρηση χρηματοδοτεί τους πελάτες της. Ακόμη καλύτερα συμπεράσματα βγαίνουν όταν γίνεται σε σύγκριση με τις προηγούμενες χρήσεις και με τη μέση διάρκεια πιστώσεων που χορηγεί ο κλάδος στον οποίο ανήκει η επιχείρηση. Ένα άλλο σημείο επίσης που πρέπει να εξετάζεται είναι η τυχόν παροχή αυξημένων και μόνιμων πιστώσεων προς θυγατρικές ή άλλες «συγγενείς» επιχειρήσεις.

Δυσανάλογη αύξηση των παρεχόμενων πιστώσεων προς την πελατεία σε σχέση με τον κύκλο εργασιών μπορεί να σημαίνουν ότι υπάρχει δυσχέρεια στις πωλήσεις της επιχείρησης λόγω αυξημένου ανταγωνισμού ή ασθενούς ζήτησης.

Μπορεί επίσης να είναι συνειδητή πολιτική της επιχείρησης ώστε να προσελκύσει νέους πελάτες και να αυξήσει το μερίδιό της στην αγορά.

Οι διευρυμένες πιστώσεις προς την αγορά δημιουργούν στην επιχείρηση κάποια προβλήματα τα οποία είναι:

- ♦ Αυξημένες ανάγκες για κεφάλαια κίνησης με αρνητικές επιπτώσεις τόσο στον δείκτη Ίδια – Ξένα Κεφάλαια όσο και στα αποτελέσματα της, λόγω των χρηματοοικονομικών εξόδων.
- ♦ Αυξημένους κινδύνους για δημιουργία επισφαλών απαιτήσεων, ιδιαίτερα σε περίοδο ύφεσης
- ♦ Δυσχέρειες στην ποσοτική και ποιοτική παρακολούθηση του πελατολογίου.

«Σημεία Επικινδυνότητας»

Ο υψηλός δείκτης πιστώσεων από μόνος του ως στοιχείο επιβάλλει από την μεριά της Τράπεζας μια καλύτερη παρακολούθηση καθώς και έρευνα για τον προσδιορισμό των αιτιών και ειδικότερα το ενδεχόμενο να υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις.

Από την άλλη όμως αυξημένες πιστώσεις προς την πελατεία σε σχέση με την προηγούμενη χρήση συνοδευόμενες από κάμψη ή ακόμα και στασιμότητα του κύκλου εργασιών, συνιστούν σοβαρή ένδειξη αποφυγής της πιστοδότησης ή αν η Τράπεζα αποφασίσει θετικά, υπάρχει στενότερη παρακολούθηση και ενισχυμένες εξασφαλίσεις.

Σε περίπτωση τώρα εμφάνισης και άλλων αρνητικών σημείων όπως διόγκωση χρηματοοικονομικών εξόδων, εμφάνιση ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων τότε η Τράπεζα αποφασίζει να μην πάρει τέτοιο μεγάλο ρίσκο και απορρίπτει το χρηματοδοτικό αίτημα της επιχείρησης.

ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

Στο λογαριασμό αυτό περιλαμβάνονται οι δευτεροβάθμιοι λογαριασμοί:

- ♦ Ταμείο
- ♦ Ληγμένα τοκομερίδια εισπρακτέα
- ♦ Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας

Στο «Ταμείο» καταχωρίζονται και οι εισπρακτέες επιταγές επί λογαριασμών όψεως.

Εξυπακούεται ότι οι μεταχρονολογημένες επιταγές επί λογαριασμών όψεως δεν ανήκουν στην κατηγορία των Διαθέσιμων και ως εκ τούτου καταχωρίζονται στο λογαριασμό «Επιταγές Εισπρακτέες» του κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Οι καταθέσεις προθεσμίας θεωρούνται «Διαθέσιμα» εφόσον η ανάληψη τους είναι δυνατή οποτεδήποτε. Τα «Διαθέσιμα καλύπτουν συνήθως μικρό μέρος του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Αδικοιολόγητα υψηλά «Διαθέσιμα» σε σχέση με το κυκλοφορούν Ενεργητικό ή τον κύκλο εργασιών αποτελούν αντικείμενο διερεύνησης.

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Δείκτης αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων: $\frac{\text{Κέρδη}}{\text{Ίδια κεφάλαια}}$

Η ύπαρξη επαρκών Ιδίων Κεφαλαίων εξασφαλίζει την ορθολογική και με προοπτικές λειτουργία της επιχείρησης.

Στα Ίδια Κεφάλαια εντάσσονται:

- ♦ Το μετοχικό κεφάλαιο
- ♦ Τα πάσης φύσεως αποθεματικά
- ♦ Τα λανθάνοντα αποθεματικά, εφόσον λογιστικοποιηθούν

Τα ίδια Κεφάλαια επενδύονται κυρίως σε πάγια και κατά μικρότερο ποσοστό σε κυκλοφοριακά στοιχεία.

ΞΕΝΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Τα ξένα κεφάλαια διακρίνονται σε δύο βασικές κατηγορίες, τις Μακροπρόθεσμα και τις Βραχυπρόθεσμα.

ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ

Οι βασικές μορφές μακροπρόθεσμων πιστώσεων είναι οι εξής:

- ♦ Τα επενδυτικά δάνεια
- ♦ Τα ομολογιακά δάνεια
- ♦ Οι πιστώσεις προμηθευτών παγίων
- ♦ Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις (Leasing)

Κύριος προορισμός των μακροπρόθεσμων πιστώσεων είναι η κάλυψη επενδυτικών προγραμμάτων ή εξαγορά επιχειρήσεων, οι συμμετοχές σε άλλες επιχειρήσεις και βέβαια, σε μικρότερο βαθμό, η κάλυψη κεφαλαίων κίνησης.

ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΑ

Οι βασικές μορφές βραχυπρόθεσμων πιστώσεων είναι οι εξής:

- ◆ Ο Τραπεζικός δανεισμός, όπου κυρίως εξετάζονται:
 - α) Η σύνθεσή του κατά Τράπεζα
 - β) Οι μορφές δανεισμού
- ◆ Οι προμηθευτές, όπου κατά βάση εξετάζονται:
 - α) Η εξάρτηση από έναν ή περισσότερους προμηθευτές
 - β) Ο χρόνος πιστώσεων

Οι δύο αυτές πηγές καλύπτουν κατά βάση τις ανάγκες σε κεφάλαια κίνησης της επιχείρησης. Οι όροι λήψεως των πιστώσεων, ιδιαίτερα από πλευράς προμηθευτών, καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό και τις συνθήκες ρευστότητας της επιχείρησης.

«Σημεία Επικινδυνότητας»

Σε περίπτωση διαμόρφωσης των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων σε επίπεδο υψηλότερο του 50% του κύκλου εργασιών, επιβάλλει στενότερη παρακολούθηση από την πλευρά της Τράπεζας και ίσως και απόρριψη του αιτήματος.

Εάν το ύψος των υποχρεώσεων διαμορφώνει τα χρηματοοικονομικά έξοδα σε επίπεδο που να συμπιέζουν τα τελικά αποτελέσματα, είναι εφικτή η έγκριση του αιτήματος αλλά με ενίσχυση των εξασφαλίσεων.

ΔΑΝΕΙΑΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ

Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης:
$$\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Ξένα Κεφάλαια}}$$

Σε περίπτωση που η σχέση Ιδίων/Ξένων Κεφαλαίων κινείται σε δυσμενή επίπεδα, εξετάζονται οι παράγοντες που επέδρασαν στην επιδείνωση του δείκτη όπως:

- ◆ Υπαρξη ζημιογόνων αποτελεσμάτων, που καλύπτονται με νέα δανειακά κεφάλαια ή με αναστολή εξόφλησης υποχρεώσεων
- ◆ Αυξημένες πιστώσεις προς την πελατεία, που χρηματοδοτούνται από βραχυπρόθεσμα ξένα κεφάλαια
- ◆ Διόγκωση αποθεμάτων με κάλυψη από πιστώσεις προμηθευτών ή βραχυπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό.
- ◆ Ανάληψη άμεσα ή έμμεσα του συνόλου ή μέρους των περισσευμάτων της επιχείρησης σε μονιμότερη βάση.

«Σημεία Επικινδυνότητας»

Δυσμενείς τιμές του δείκτη απαιτούν στενότερη παρακολούθηση και συνιστούν από μόνες τους σοβαρό λόγο για αρνητική εξέλιξη στο αίτημα της επιχείρησης. Στη φάση αυτή καλό είναι η επιχείρηση να προχωρήσει έγκαιρα και πριν την εμφάνιση άλλων προβλημάτων στην αντιμετώπιση της κατάστασης.

Σε περίπτωση όμως που η επιδείνωση της σχέσης συνδυάζεται και με φαινόμενα όπως κάμψη κύκλου εργασιών, διόγκωση χρηματοοικονομικών εξόδων και σημαντική συρρίκνωση των αποτελεσμάτων της τόσο θα μειώνονται οι ελπίδες για θετική τύχη του αιτήματος.

Το αίτημα θα απορρίπτεται χωρίς δεύτερη σκέψη εφόσον στα παραπάνω προστεθεί και η εμφάνιση ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων σημαντικού ύψους και μονιμότερου χαρακτήρα και πολύ περισσότερο ζημιών.

ΙΔΙΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ

Ίδιο Κεφάλαιο Κίνησης = Κυκλοφορούν Ενεργητικό - Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις.

Κεφάλαιο κίνησης είναι το σύνολο των Κεφαλαίων που η επιχείρηση χρησιμοποιεί για την εξυπηρέτηση του πραγματικού – συναλλακτικού της κυκλώματος. Τα κεφάλαια αυτά, τα οποία λόγω του βραχυπρόθεσμου κυρίως χαρακτήρα τους αποτελούν και το κυκλοφοριακό ενεργητικό της επιχείρησης επενδύονται σε:

- ◆ Αποθέματα (α' υλών, ημιετοιμών ετοιμών)
- ◆ Πιστώσεις προς την πελατεία
- ◆ Διαθέσιμα (μετρητά, καταθέσεις, επιταγές)

Οι πηγές άντλησης των κεφαλαίων είναι συνήθως βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα. Στο βαθμό που ένα μέρος των κεφαλαίων προέρχεται από Ίδια ή Ξένα μακροπρόθεσμα, τότε η επιχείρηση διαθέτει ίδιο ή μονιμότερου χαρακτήρα κεφάλαιο κίνησης.

Η ύπαρξη αξιόλογου κεφαλαίου κίνησης στην επιχείρηση έχει ιδιαίτερη σημασία δεδομένου ότι της εξασφαλίζει τη δυνατότητα να διαμορφώνει ως ένα βαθμό η ίδια τους όρους και τις συνθήκες λειτουργίας της απαλλαγμένη από τον πιεστικό βραχυπρόθεσμα δανεισμό.

«Σημεία Επικινδυνότητας»

Η ύπαρξη αρνητικού Ιδίου Κεφαλαίου Κίνησης επιβεβαιώνει κατά τρόπο αναμφισβήτητο την πλήρη εξάρτηση του παραγωγικού - συναλλακτικού κυκλώματος της επιχείρησης από ξένο βραχυπρόθεσμο δανεισμό. Παράγοντες που οδηγούν στην πλήρη δέσμευση της επιχείρησης και στην διαμόρφωση αρνητικού ιδίου Κεφαλαίου Κίνησης είναι:

- ◆ Χρηματοδότηση παγιοποιήσεων με βραχυπρόθεσμο δανεισμό
- ◆ Χρησιμοποίηση βραχυπρόθεσμου δανεισμού για εξόφληση δόσεων μεσοπρόθεσμων δανείων
- ◆ Χρησιμοποίηση βραχυπρόθεσμου δανεισμού για κάλυψη ζημιογόνων αποτελεσμάτων.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η χρηματοδότηση μιας επιχείρησης με έντονα αρνητικό Ίδιο Κεφάλαιο Κίνησης έστω και αν η εκμετάλλευσή της καταλείπει περισεύματα, ενέχει κινδύνους δεδομένου ότι εξαρτάται αποκλειστικά από τις διαθέσεις των προμηθευτών της και των πελατών της. Έτσι μια απλή αλλαγή των όρων αγορών πρώτων υλών ή και των πωλήσεων ή έστω και μια έκτακτη εκταμίευση ή ακόμα και μια μικρή αναβολή λήψης ενός δανείου, είναι ικανή να ανατρέψει τις ευαίσθητες ισορροπίες λειτουργίας και να οδηγήσει την επιχείρηση σε ταμιακό αδιέξοδο.

ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ

$$\text{Δείκτης ρευστότητας} = \frac{\text{Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}}$$

Η ρευστότητα της επιχείρησης, δηλαδή η ικανότητα να αντιμετωπίζει σε βραχυπρόθεσμη βάση τις υποχρεώσεις της, επηρεάζεται άμεσα από την αρνητικότητα του Ιδίου Κεφαλαίου Κίνησης, δεδομένου ότι ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός είναι εκείνος που δημιουργεί σε καθημερινή βάση πιεστικές συνθήκες εξυπηρέτησης του.

Η ύπαρξη σε μονιμότερη βάση αρνητικού Ιδίου Κεφαλαίου Κίνησης, αποτελεί σοβαρή ένδειξη δυσμενών συνθηκών ρευστότητας. Η έλλειψη ρευστότητας οδηγεί μαθηματικά σε αύξηση δανειακών αναγκών σε δημιουργία ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων και τελικά σε συρρίκνωση των αποτελεσμάτων.

«Σημεία Επικινδυνότητας»

Η συγκυριακή εμφάνιση αρνητικού Ιδίου Κεφαλαίου Κίνησης, δεν συνιστά από μόνο του στοιχείο αρνητικό ώστε να υπάρξουν αρνητικές συνέπειες για το αίτημα χρηματοδότησης. Η ύπαρξη αρνητικού ιδίου Κεφαλαίου Κίνησης όταν συνδυάζεται με προβλήματα ρευστότητας, εκδηλώνεται συνήθως με αυξημένα αιτήματα για βραχυπρόθεσμο δανεισμό προς την Τράπεζα με πίεση για άμεση λήψη αποφάσεων και με εμφάνιση κάποιων καθυστερήσεων στην εξόφληση υποχρεώσεων. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται στενότερη παρακολούθηση και ενίσχυση των εξασφαλίσεων σε περίπτωση που εγκριθεί το αίτημα χρηματοδότησης της επιχείρησης.

Η εμφάνιση και άλλων αρνητικών σημείων όπως κάμψη του κύκλου εργασιών, μείωση περιθωρίου μικτού κέρδους ή αποτελεσμάτων και πολύ περισσότερο βέβαια ληξιπρόθεσμων οφειλών ή ζημιών μονιμότερου χαρακτήρα, επιβάλλουν περιορισμό ή ακόμα και διακοπή της πιστοδότησης με αντίστοιχη ενίσχυση των εξασφαλίσεων.

Από την άλλη όμως εάν ο δείκτης ρευστότητας υπερβαίνει την μονάδα θεωρείται ότι η επιχείρηση εξασφαλίζει κατά βάση, ικανοποιητικές συνθήκες ρευστότητας.

ΠΟΡΕΙΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Ως προς την πορεία των εργασιών της επιχείρησης εξετάζονται τα παρακάτω οικονομικά δεδομένα:

- ◆ Εξέλιξη του κύκλου εργασιών κατά την τελευταία τριετία
- ◆ Μικτό κέρδος
- ◆ Τελικά αποτελέσματα
- ◆ Κέρδη προ αποσβέσεων

ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΤΡΙΕΤΙΑ

Η εξέλιξη του κύκλου εργασιών θεωρείται θετική όταν:

- ◆ Το ποσοστό της αύξησης των πωλήσεων υπερβαίνει κατ' αξία το μέσο ετήσιο πληθωρισμό.
- ◆ Υπάρχει ποσοτική αύξηση των πωλήσεων
- ◆ Η αύξηση των πωλήσεων είναι αποτέλεσμα συνδυασμένης; Αύξησης τιμών και ποσοτήτων.
- ◆ Σε περίοδο ύφεσης και συρρίκνωσης της ζήτησης η επιχείρηση διατηρεί το επίπεδο του κύκλου εργασιών.

«Σημεία Επικινδυνότητας»

Στασιμότητα των πωλήσεων, ιδιαίτερα των ποσοτικών ή υψηλές διακυμάνσεις τους την τελευταία τριετία, συνιστούν στοιχείο στενότερης παρακολούθησης και διερεύνησης των αιτιών, προς την κατεύθυνση της πτώσης της ζήτησης, λόγω μη ικανοποιητικής αποδοχής του προϊόντος στην αγορά ή έντονων ανταγωνιστικών πιέσεων.

Επίσης, η σημαντική πτώση των πωλήσεων συνιστά από μόνη της στοιχείο αρνητικό για την επιχείρηση και για το αίτημα χρηματοδότησης που έχει υποβάλλει στην Τράπεζα.

ΜΙΚΤΟ ΚΕΡΔΟΣ

$$\text{Δείκτης Μικτού Κέρδους} = \frac{\text{Μικτά Κέρδη}}{\text{Πωλήσεις}}$$

Το Μικτό Κέρδος αποτελεί τον κατεξοχήν δείκτη λειτουργικής επάρκειας της επιχείρησης σε παραγωγικό επίπεδο. Τα Μικτά Κέρδη μιας επιχείρησης απεικονίζουν κατά το πλέον αξιόπιστο τρόπο την ορθολογική διαχείριση των βιομηχανικών και εμπορικών συντελεστών κόστους (πρώτες ύλες, εργατικά, γενικά βιομηχανικά έξοδα, εμπορεύματα), το επίπεδο του τεχνικού της εξοπλισμού και βέβαια την τιμολογιακή πολιτική της επιχείρησης.

Ισχυρός δείκτης Μικτού Κέρδους προσφέρει τη δυνατότητα απορρόφησης υψηλότερων χρηματοοικονομικών δαπανών και κατά συνέπεια μεγαλύτερου ύψους τραπεζικού δανεισμού, εφόσον βέβαια αυτό καταστεί εκ των πραγμάτων αναγκαίο.

«Σημεία Επικινδυνότητας»

Στην αξιολόγηση του Μικτού Κέρδους σημείο προβληματισμού αποτελεί η κάμψη του περιθωρίου, όταν εμφανίζεται τουλάχιστον για δύο συνεχείς χρήσεις. Η κάμψη του περιθωρίου Μικτού Κέρδους δεν συνιστά από μόνη της στοιχείο ανησυχητικό απέναντι στην επιχείρηση, στο βαθμό που δεν συντρέχουν και άλλα σημεία συναγερμού.

Συνήθως η μείωση του δείκτη οφείλεται σε συγκράτηση ή και πτώση των τιμών πωλήσεως, σε αύξηση των συντελεστών κόστους παραγωγής (πρώτες ύλες, εργατικά), ή ακόμα και σε μη σύγχρονο μηχανολογικό εξοπλισμό με χαμηλό ποσοστό απασχόλησης τους.

ΤΕΛΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

$$\text{Δείκτης τελικής αποδοτικότητας} = \frac{\text{Τελικά Αποτελέσματα}}{\text{Κύκλο εργασιών}}$$

Τα τελικά αποτελέσματα αποτελούν τη συνισταμένη έκφραση όλων των ενεργειών και δραστηριοτήτων της επιχείρησης, σε παραγωγικό, συναλλακτικό και εμπορικό επίπεδο. Είναι η τελική της εικόνα και βέβαια το μοναδικό κριτήριο κατάταξης της σε μία από τις δύο καθοριστικές κατηγορίες: Κερδοφόρος – Ζημιογόνος.

Η διαμόρφωση των τελικών αποτελεσμάτων επηρεάζεται σε μικρό ή μεγάλο ποσοστό από όλους τους παράγοντες που συνθέτουν την επιχειρηματική δράση, με κυριότερους:

- ◆ Το management
- ◆ Το επίπεδο του υπάρχοντος τεχνολογικού εξοπλισμού
- ◆ Την ασκούμενη εμπορική πολιτική
- ◆ Τις συνθήκες αγοράς
- ◆ Σε ποσοτικό επίπεδο τον κύκλο εργασιών, τα μικτά κέρδη, τα χρηματοοικονομικά έξοδα κ.λ.π.

Στην αξιολόγηση των τελικών αποτελεσμάτων σημασία έχει να γίνεται διαχωρισμός μεταξύ λειτουργικών κερδών και κερδών που προέρχονται από έκτακτες συγκυριακές καταστάσεις και αφορούν μία χρήση όπως πωλήσεις ακινήτων, μετοχών, μεριδίων.

Από την άλλη είναι επιβεβλημένο να γίνεται διαχωρισμός μεταξύ τακτικών και έκτακτων ζημιών.

Έκτακτες ή μη λειτουργικές ζημιές είναι δυνατόν να προκύψουν:

- ♦ Κατά την διενέργεια σημαντικού ύψους επενδύσεων μέχρι τον χρόνο της απόδοσης τους
- ♦ Κατά την εξυγίανση χαρτοφυλακίου απαιτήσεων με το λογαριασμό πρόσθετων προβλέψεων.
- ♦ Κατά την ρευστοποίηση σε τιμές κάτω του κόστους απαξιωμένων αποθεμάτων
- ♦ Με την εμφάνιση αρνητικών συναλλαγματικών διαφορών λόγω έντονης διακύμανσης των συναλλαγματικών ισοτιμιών

Βασικοί λόγοι διαμόρφωσης λειτουργικών ζημιών είναι:

- ♦ Η στασιμότητα ή κάμψη του κύκλου εργασιών (πτώση ζήτησης έντονος ανταγωνισμός)
- ♦ Ο περιορισμός του περιθωρίου μικτού κέρδους (αύξηση συντελεστών κόστους παραγωγής, απαξιωμένος τεχνολογικά εξοπλισμός)
- ♦ Η δυσανάλογη επιβάρυνση της εκμετάλλευσης σε σχέση με τη δραστηριότητα.
- ♦ Οι έντονα και σε μονιμότερη βάση αρνητικές συνθήκες ρευστότητας

«Σημεία Επικινδυνότητας»

1. Η εμφάνιση ζημιών στην επιχείρηση επιβάλλει άμεση διερεύνηση και στενότερη παρακολούθηση προκειμένου να εντοπιστούν τα αίτια και να ληφθούν τα ανάλογα μέτρα.
2. Εάν τα αίτια των ζημιών, οι οποίες εμφανίζονται τουλάχιστον επί μία διετία οφείλονται σε παράγοντες που είναι δυνατόν να αντιμετωπιστούν μέσα στα πλαίσια της επιχείρησης όπως:
 - ♦ Έλεγχος των συντελεστών του κόστους παραγωγής, δηλαδή βελτίωση των όρων προμήθειας πρώτων υλών, συγκράτηση εργατικού κόστους κ.τ.λ.

- ◆ Βελτίωση της παραγωγικής διαδικασίας με παρέμβαση στις μη αποδοτικές σειρές παραγωγής
- ◆ Περιορισμός των γενικών εξόδων
- ◆ Ενίσχυση με νέα επιχειρηματικά κεφάλαια

Τότε γίνεται προσπάθεια βελτίωσης της θέσης της Τράπεζας από πλευράς εξασφαλίσεων.

3. Εάν αντίθετα τα αρνητικά αποτελέσματα που εμφανίζονται τουλάχιστον επί μια διετία, οφείλονται σε διαρθρωτικούς δύσκολα αναστρέψιμους παράγοντες όπως:

- ◆ Λανθασμένη επιλογή του τόπου εγκατάστασης (μακριά από τις αγορές και τις πηγές και προμήθειας πρώτων υλών
- ◆ Μη λειτουργικός σχεδιασμός της παραγωγικής διαδικασίας
- ◆ Παρωχημένης τεχνολογίας μηχανολογικός εξοπλισμός
- ◆ Έλλειψη προοπτικών των παραγόμενων προϊόντων λόγω μη ικανοποιητικής αποδοχής τους στην αγορά
- ◆ Ανεπάρκεια management

Τότε το αίτημα της επιχείρησης πολύ δύσκολα θα βρει ανταπόκριση από την Τράπεζα και το πιθανότερο είναι η Τράπεζα να μην αναλάβει το ρίσκο να χρηματοδοτήσει την εν λόγω επιχείρηση λόγω αυξημένων κινδύνων.

ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ

$$\text{Δείκτης κερδών προ αποσβέσεων} = \frac{\text{Κέρδη προ αποσβέσεων}}{\text{Πωλήσεις}}$$

Τα κέρδη προ αποσβέσεων είναι κατ' εξοχήν μέγεθος που απεικονίζει την ικανότητα της επιχείρησης να αυτοχρηματοδοτείται με κεφάλαια κίνησης και επιπλέον να καλύπτει τους φόρους εισοδήματος, τις ετήσιες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων παγίων (υφισταμένων και αιτουμένων) καθώς και τις δόσεις τακτής λήξεως από ρυθμισμένες οφειλές (ΙΚΑ, Δημόσιο, Τρίτους).

Αναλυτικότερα, κατά την εξέταση επενδυτικών προγραμμάτων, πέρα της ύπαρξης της ίδιας συμμετοχής, του εύλογου του κόστους και της επιχειρηματικής σκοπιμότητας, βασικό κριτήριο για την έγκριση τους όταν πρόκειται για νέο πελάτη, θα αποτελεί η δυνατότητα εξυπηρέτησης και των δόσεων του νέου μακροπρόθεσμου δανείου από τα προβλεπόμενα προ αποσβέσεων κέρδη της επιχείρησης. Οι προβλέψεις των προ αποσβέσεων κερδών για την αμέσως επόμενη τριετία θα βασίζονται κυρίως:

- ◆ Στο μέσο ποσοστό της ετήσιας μεταβολής των αντίστοιχων κερδών της τελευταίας τριετίας
- ◆ Στις εκτιμήσεις της Τράπεζας σύμφωνα με τις αναμενόμενες βελτιώσεις και τις επικρατούσες συνθήκες στην αγορά
- ◆ Στις ρεαλιστικές προβλέψεις της εταιρείας για το ίδιο διάστημα.

ΤΡΟΠΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΤΡΟΠΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Η δυναμική ενός οικονομικού συστήματος δημιουργεί οικονομικές μονάδες που παρουσιάζουν πλεονάσματα ή έλλειμμα χρηματικών διαθεσίμων. Κατά συνέπεια όσοι διαθέτουν πλεόνασμα αναζητούν τρόπους να το επενδύσουν, με απώτερο σκοπό να κερδίσουν απ' αυτή τη διαδικασία, ενώ όσοι εμφανίζουν έλλειμμα αναζητούν τρόπους δανεισμού καταβάλλοντας κάποιο κόστος, προκειμένου να αντιμετωπίσουν τις υποχρεώσεις τους.

Σ' αυτό το σημείο εμφανίζονται οι τράπεζες και με τους κατάλληλους μηχανισμούς διαμεσολαβούν ώστε να είναι ασφαλής η μεταφορά αλλά και η επένδυση κεφαλαίων από τις πλεονασματικές προς τις ελλειμματικές μονάδες.

Ποια είναι όμως τα κίνητρα και τα οφέλη για μια τράπεζα ώστε να συμμετέχει σ' αυτό τον περίπλοκο μηχανισμό;

Δύο είναι κυρίως οι στόχοι τους οποίους προσπαθεί να επιτύξει μια τράπεζα:

- 1) Έσοδα από τόκους
- 2) Προσέλευση παραγωγικών εργασιών

α) Οι τράπεζες ως επιχειρήσεις εμπορεύονται το χρήμα. Προσελκύουν πελάτες (καταθέτες) και άλλα πιστωτικά ιδρύματα, και στη συνέχεια δανείζουν αυτά τα ποσά, εισπράττοντας υψηλότερα επιτόκια. Η διαφορά ανάμεσα στο επιτόκιο χορήγησης και στο επιτόκιο καταθέσεως αποτελεί και το κέρδος της τράπεζας, αφαιρώντας βέβαια το λειτουργικό κόστος, προβλέψεις για κάλυψη δανείων που δεν θα καλυφθούν, τους φόρους και τις αποσβέσεις παγίων στοιχείων.

β) Στις μέρες μας η τράπεζα έχει ξεφύγει από τον παραδοσιακό χορό των καταθέσεων και των χορηγήσεων. Στις εργασίες της παρέχονται υπηρεσίες που αφορούν τους εξαγωγείς, τους εισαγωγείς, κίνηση κεφαλαίων, παράγωγα προϊόντα στην αγορά συναλλάγματος. Επίσης αναλαμβάνουν την προώθηση χρηματοπιστηριακών προϊόντων, λειτουργούν ως σύμβουλοι επιχειρήσεων και ασχολούνται με την προώθηση της πώλησης αγαθών.

Στο ανταγωνιστικό περιβάλλον που ζούμε οι τράπεζες προσπαθούν να αποκτήσουν όσο μεγαλύτερο τμήμα της αγοράς γίνεται και αυτό επιτυγχάνεται με την προσφορά νέων υπηρεσιών, με την προσφορά εκπτώσεων αλλά και την ταχεία εξυπηρέτηση.

Έτσι λοιπόν από το κέρδος που έχουν οι τράπεζες μεταξύ του επιτοκίου καταθέσεων και χορηγήσεων, αποκομίζουν και άλλα οφέλη από αυτές τις άλλες παραγωγικές δραστηριότητες. Τα οφέλη αυτά είναι τόσο σημαντικά ώστε σε πολλές περιπτώσεις οι τράπεζες προσφέρουν επιτόκια χορηγήσεων με οριακό μόνο κέρδος, προκειμένου να αναλάβουν τις λοιπές παραγωγικές εργασίες του πελάτη.

Οι τράπεζες λοιπόν ενδιαφέρονται ιδιαίτερα για τη διενέργεια χρηματοδοτήσεων. Τα ζητούμενο όμως δεν είναι η αύξηση των χρηματοδοτήσεων τους, αλλά η διενέργεια ασφαλών χρηματοδοτήσεων. Η καθυστέρηση αποπληρωμής ενός δανείου δεν είναι ζημιά γιατί θα μειωθούν τα κέρδη της επιχείρησης, αλλά θα επιβαρύνουν τη καθαρή τους θέση. Για το λόγο αυτό έχει αναπτυχθεί ένας ισχυρός μηχανισμός σε κάθε τράπεζα ο οποίος περιλαμβάνει τους απλούς υπαλλήλους πρώτης γραμμής, νομικές και τεχνικές υπηρεσίες ανώτατα όργανα και διοικητικό συμβούλιο.

ΓΕΝΙΚΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Στα πλαίσια της απελευθέρωσης του Τραπεζικού συστήματος, οι τράπεζες μπορούν ελεύθερα να χρηματοδοτούν τους πελάτες τους.

Όλες οι Τράπεζες κινούνται σε ένα γενικότερο πλαίσιο όσον αφορά τις χρηματοδοτήσεις. Το πλαίσιο αυτό είναι σχεδόν το ίδιο σε όλες τις τράπεζες και μόνο μικρές λεπτομέρειες διαφοροποιούν τα περί χρηματοδοτήσεων σε κάθε τράπεζα.

Στο γενικότερο πλαίσιο στο οποίο κινούνται όλες οι Τράπεζες σχετικά με τις χρηματοδοτήσεις ισχύουν τα εξής:

- ◆ Οι Τράπεζες μπορούν να χρηματοδοτούν της πάσης φύσεως επιχειρήσεις, τους επαγγελματίες, τα νομικά πρόσωπα ή ενώσεις προσώπων και ιδιώτες χωρίς κανένα περιορισμό.
- ◆ Υπεύθυνες για τις χρηματοδοτήσεις είναι οι Τράπεζες. Η διενέργεια των χρηματοδοτήσεων θα πρέπει να είναι σύμφωνη με τα κριτήρια χρηματοδότησης. Οι Τράπεζες υποχρεούνται να προστατεύουν τα συμφέροντα των μετόχων τους, και των καταθετών τους, για τον λόγο αυτό θα πρέπει οι χρηματοδοτήσεις να γίνονται πάντα σύμφωνα με τα κριτήρια χρηματοδότησης.
- ◆ Επιτρέπεται στις Τράπεζες να ρυθμίζουν τις απαιτήσεις τους ληξιπρόθεσμες ή μη δανείων σε ευρώ ή συνάλλαγμα. Ανήκει στην διακριτική ευχέρεια των Τραπεζών να ρυθμίζουν όπως αυτές θέλουν τον τρόπο εξόφλησης των δανείων που χορηγούν.
- ◆ Σε περίπτωση παραβίασης των όρων της χρηματοδότησης πέρα από τις ποινικές ρήτρες που υπάρχουν σε κάθε τράπεζα, κηρύσσονται οι σχετικές πιστώσεις ληξιπρόθεσμες, και είναι δυνατόν οι εν λόγω επιχειρήσεις ή ιδιώτες να στερηθούν το δικαίωμα χρηματοδότησης για ορισμένο ή αόριστο χρόνο
- ◆ Πριν από κάθε χρηματοδότηση θα πρέπει να προσκομίζεται απαραίτητα πιστοποιητικό φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας του χρηματοδοτούμενου.

ΚΟΣΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΣ-ΕΠΙΤΟΚΙΑ

Η απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος είχε σαν αποτέλεσμα και την απελευθέρωση των επιτοκίων, τα οποία προσδιορίζονται πλέον από τις Τράπεζες σύμφωνα με τις επιχειρηματικές τους αποφάσεις και την προσφορά ή ζήτηση χρήματος

Τα τελευταία χρόνια η μείωση του πληθωρισμού και ο ανταγωνισμός μεταξύ των Τραπεζών οδήγησαν σε πτωτικές τάσεις των επιτοκίων, γεγονός που οδήγησε σε αύξηση των αιτήσεων χρηματοδότησης των επιχειρήσεων από τις Τράπεζες, και στην επιτάχυνση της οικονομικής ανάπτυξης.

Για να υπολογίσουμε το επιτόκιο χορήγησης θα πρέπει να λάβουμε υπόψη μας το ύψος των επιτοκίων καταθέσεων και να προσαιξήσουμε τα κόστη που επιβαρύνουν την Τράπεζα.

Τα επιτόκια καταθέσεων καθορίζονται ανάλογα με την ανάγκη συγκέντρωσης κεφαλαίων που έχει η τράπεζα. Υπάρχει ευθεία σχέση ανάμεσα στο ύψος επιτοκίου καταθέσεως και στα κεφάλαια που καταθέτουν οι πελάτες της.

Επίσης οι τράπεζες έχουν τη δυνατότητα να προμηθεύονται κεφάλαια και από άλλες τράπεζες. Η τιμή των κεφαλαίων αυτών καθορίζεται από τον νόμο προσφοράς και ζήτησης.

Τα επιτόκια χρηματοδοτήσεων τώρα είναι τουλάχιστον 5 ποσοστιαίες μονάδες υψηλότερα από τα επιτόκια καταθέσεων και αυτό γιατί οι Τράπεζες δεσμεύονται να καλύψουν τις επισφάλειες που υπάρχουν.

Επίσης οι τράπεζες έχουν τη δυνατότητα να επενδύσουν τα κεφάλαιά τους στην διατραπεζική αγορά. Παρατηρείται όμως ότι τα επιτόκια τα οποία προσφέρει η μια Τράπεζα στην άλλη είναι σημαντικά χαμηλότερα από εκείνα που προσφέρονται στους άλλους πελάτες δεδομένου ότι αφορούν μεγάλα

ποσά με μηδενικό κόστος χορήγησης και επισφάλεια. Τέτοιες τοποθετήσεις γίνονται όταν οι Τράπεζες έχουν πολύ μεγάλη ρευστότητα την οποία δεν απορροφούν οι πελάτες της.

Επίσης θα πρέπει να γνωρίζουμε τα επιτόκια που διαμορφώνονται είτε από την αγορά είτε από κυβερνητικές αποφάσεις.

ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Οι κύριες μορφές χρηματοδοτήσεων είναι:

- i. Οι χρηματοδοτήσεις για κεφάλαιο κίνησης
- ii. Οι χρηματοδοτήσεις για πάγιες εγκαταστάσεις και εξοπλισμό

Ας εξετάσουμε στη συνέχεια τις διακρίσεις αυτών των κατηγοριών:

- i. Χρηματοδοτήσεις για κεφάλαιο κίνησης

Οι χρηματοδοτήσεις για κεφάλαιο κίνησης διακρίνονται σε:

α) Εφάπαξ χρηματοδότηση

Οι εφάπαξ χρηματοδοτήσεις έχουν σκοπό να καλύψουν ειδικές ή έκτακτες ανάγκες της επιχείρησης. Η διάρκειά τους είναι κατά κανόνα βραχυπρόθεσμη και κυμαίνεται από λίγες μέρες μέχρι ένα έτος.

β) Ανοιχτός αλληλόχρεος λογαριασμός

Οι χρηματοδοτήσεις ανοιχτών λογαριασμών έχουν σκοπό να καλύψουν διαρκείς ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης. Ο πελάτης συμφωνεί με την τράπεζα ένα όριο, μέχρι το οποίο θα μπορεί να αναλαμβάνει ποσό για την κάλυψη των αναγκών του. Τα ποσά αυτά θα επιστρέφει εντός προκαθορισμένης προθεσμίας.

γ) Χρηματοδότηση εγγυημένη με αξιόγραφα

Είναι η μορφή χρηματοδότησης κατά την οποία η τράπεζα χορηγεί δάνεια έναντι εμπορικών αξιογράφων (συναλλαγματικών, επιταγών ή γραμματίων) βάσει των οποίων ο πελάτης έχει απαιτήσεις από την αγορά. Η τράπεζα παρακρατά ένα περιθώριο 15%, το ύψος του οποίου εξαρτάται από τη

φερεγγυότητα του πελάτη, το ποσοστό διαμαρτύρησης του χαρτοφυλακίου καθώς και του χρόνου λήξης των αξιογράφων.

δ) Καθαρή προεξόφληση

Είναι η χρηματοδότηση κατά την οποία ο πελάτης μεταβιβάζει με οπισθογράφεση αξιόγραφα στην τράπεζα προ της λήξης τους και εισπράττει το ποσό της ονομαστικής τους αξίας.

ε) Χρηματοδότηση με ενέχυρο εμπορεύματα

Πρόκειται για μια ακόμη μορφή χρηματοδότησης του κεφαλαίου κίνησης της επιχείρησης, κατά την οποία ενεχυριάζονται υπέρ της τράπεζας και σε ασφάλεια του δανείου πρώτες ύλες ή έτοιμα προϊόντα.

Επειδή ο κίνδυνος απαξίωσης ή καταστροφής των εμπορευμάτων είναι μεγάλος, η αξία τους δεν θεωρείται ουσιαστική εξασφάλιση για την τράπεζα και κατά κανόνα χρηματοδοτήσεις της μορφής αυτής αποφεύγονται.

στ) Εξαγωγικά δάνεια

Οι εξαγωγικές επιχειρήσεις χρηματοδοτούνται με βραχυπρόθεσμα κεφάλαια κίνησης για την προετοιμασία και την διενέργεια των εξαγωγών τους.

ii. Χρηματοδοτήσεις για πάγιες εγκαταστάσεις και εξοπλισμό

Ο διαρκής εκσυγχρονισμός των παγίων απαιτεί συνήθως την απασχόληση μεγάλων κεφαλαίων. Για το λόγο αυτό οι επιχειρηματίες προκειμένου να μην απασχολούν δικά τους κεφάλαια, είτε γιατί δεν τα διαθέτουν είτε γιατί τους είναι απαραίτητα, καταφεύγουν στον τραπεζικό δανεισμό. Το ύψος του δανείου ανέρχεται συνήθως στο 80% της αξίας των παγίων. Λόγω του ευρέως χρονικού ορίζοντα τα δάνεια αυτής της μορφής εμπεριέχουν μεγαλύτερο κίνδυνο και για τον λόγο αυτό δεσμεύονται υπέρ της τράπεζας η κυριότητα του παγίου.

ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Μεγάλη προσοχή δίνεται στο να χορηγούνται δάνεια χωρίς να διακιδεύονται τα συμφέροντα της τράπεζας. Στις μέρες μας υπάρχει η

τάση να εγκαταλείπεται η τακτική της χορήγησης δανείων με υποθήκευση ακινήτων και αυτό γιατί η τακτική αυτή οδήγησε σε συσσώρευση ακινήτων και κατά συνέπεια και κεφαλαίων για μεγάλο χρονικό διάστημα. Τα κυριότερο κριτήριο χρηματοδότησης σήμερα είναι η βιωσιμότητα και η ανταγωνιστικότητα της επιχείρησης, ώστε να είναι εξασφαλισμένη η τράπεζα.

Τα κυριότερα κριτήρια που χρησιμοποιούν οι τράπεζες διαχωρίζονται σε δύο ομάδες:

Κριτήρια γενικού περιεχομένου τα οποία είναι:

- i. Νομική μορφή της εταιρίας
- ii. Η βιωσιμότητα της επιχείρησης
- iii. Η σχέση της επιχείρησης με την αγορά
- iv. Η κατάσταση του κλάδου

Ειδικά κριτήρια σχετικά με την απαιτούμενη χρηματοδότηση τα οποία είναι:

- i. Η σκοπιμότητα της χρηματοδότησης
- ii. Η αποδοτικότητα της συνεργασίας
- iii. Οι προσφερόμενες εξασφαλίσεις

ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ

- i. Νομική μορφή της εταιρίας

Η νομική μορφή της εταιρίας που πρόκειται να χρηματοδοτηθεί καθορίζει την ευθύνη που αναλαμβάνουν τα μέλη της. Οι τράπεζες εκτιμούν τον κίνδυνο χρηματοδότησης ανάλογα με τη νομική μορφή της εταιρίας

- ii. Η βιωσιμότητα της επιχείρησης

Η βιωσιμότητα της επιχείρησης εξαρτάται από την οικονομική της κατάσταση, την αποτελεσματικότητα του αντικειμένου δραστηριότητάς της.

Η οικονομική κατάσταση της επιχείρησης δείχνει την ορθότητα των αποφάσεων και τον τρόπο λειτουργίας της επιχείρησης. Πολλές επιχειρήσεις

χρησιμοποιούν διάφορα τεχνάσματα και τροποποιούν τα οικονομικά τους στοιχεία έτσι ώστε να φαίνεται μια καλύτερη εικόνα προς τα έξω. Κύριο μέλημα των τραπεζών είναι η λεπτομερειακή εξέταση των λογιστικών βιβλίων της επιχείρησης, των δημοσιευμένων ισολογισμών, το άμεσο κλαδικό περιβάλλον (τράπεζες, προμηθευτές, πελάτες) και τα στοιχεία που συλλέγουν οι τράπεζες μέσω του συστήματος ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ και που αφορούν στοιχεία όπως η διαμαρτύρηση συναλλαγματικών, ακάλυπτες επιταγές, πωλήσεις-αγορές ακινήτων, εγγραφές υποθηκών κ.α.

Επίσης ο υψηλός βαθμός εξειδίκευσης και οργάνωσης της επιχείρησης είναι ένα μέτρο σύγκρισης και δείγμα ισχυροποίησης μέσα στο ανταγωνιστικό περιβάλλον που λειτουργούν σήμερα οι επιχειρήσεις. Ο βαθμός οργάνωσης εκτιμάται πολύ κατά την διαδικασία αξιολόγησης.

Η φύση του προϊόντος και η ανταγωνιστικότητά του μέσα στην αγορά είναι ένας σημαντικός παράγοντας αξιολόγησης. Νέα προϊόντα τα οποία μπαίνουν δυναμικά μέσα στην αγορά, νέες ιδέες, νέες προοπτικές εξέλιξης και προώθησης του προϊόντος, αποτελούν παράγοντες που προσδιορίζουν σε μεγάλο βαθμό τις προοπτικές βιωσιμότητας και εξέλιξης της.

iii. Η σχέση της επιχείρησης με την αγορά

Το περιβάλλον της επιχείρησης, οι προμηθευτές της οι πελάτες της καθώς και η θέση της επιχείρησης στην αγορά και η ανταγωνιστικότητα των προϊόντων της καθορίζουν τους συναλλακτικούς όρους της.

Έτσι λοιπόν η προσεκτική διασταύρωση πληροφοριών που αφορούν την πληρωμή προμηθευτών και τις εισπράξεις των πελατών, αποτελούν κριτήριο το οποίο αξιοποιούν οι τράπεζες κατά τον έλεγχο μίας επιχείρησης

iv. Η κατάσταση του κλάδου

Οι συνεχείς αλλαγές στο οικονομικό περιβάλλον διαφοροποιούν τις προοπτικές του κάθε κλάδου, πράγμα που έχει άμεσες συνέπειες στη βιωσιμότητα και την ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων. Για την εξέταση του κριτηρίου αυτού χρησιμοποιούνται μελέτες που κάνουν τράπεζες ή άλλοι οικονομικοί οργανισμοί αλλά και πληροφορίες ή σχόλια που αναφέρονται στον οικονομικό τύπο. Είναι επίφοβο να χρηματοδοτούμε επιχειρήσεις που

«πηγαίνουν» καλά, αλλά ανήκουν σε κλάδους που οι προοπτικές του είναι αρνητικές.

ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ

ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ

Εξασφαλίσεις είναι τα μέτρα που λαμβάνει η Τράπεζα κατά τη χορήγηση ενός δανείου ή μιας πίστωσης, γενικότερα, και έχουν στόχο να καλύψουν την Τράπεζα στην περίπτωση κατά την οποία η επιχείρηση δεν θα επιστρέψει τόσο το κεφάλαιο όσο και τους τόκους.

Ένα μεγάλο μέρος της απασχόλησης των υπηρεσιών χορηγήσεων περιλαμβάνει διαδικασίες σχετικές με τις εξασφαλίσεις. Οι διαδικασίες αυτές είναι σε μεγάλο βαθμό τυποποιημένες.

Οι εξασφαλίσεις χωρίζονται σε δύο μεγάλες κατηγορίες:

- α) Ενοχικές
- β) Εμπράγματατες

Οι ενοχικές έχουν ως κύριο σκοπό την ενοχή-υποχρέωση που δημιουργείται μέσω των εγγυητών, ενώ οι εμπράγματατες έχουν ως κύριο χαρακτηριστικό τα πράγματα κινητά ή ακίνητα που δεσμεύονται υπέρ του δανειστή.

Ο ΡΟΛΟΣ ΤΩΝ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ

Όπως είναι γνωστό η καλύτερη εξασφάλιση σε μία πιστοδότηση είναι η οικονομική ευρωστία της επιχείρησης, η βιωσιμότητα, οι προοπτικές της και η συνέπεια της ίδια, καθώς και των φορέων της. Ωστόσο αν μια επιχείρηση συγκεντρώνει τα παραπάνω στοιχεία και είναι σε θέση να ανταποκριθεί στις δανειακές της υποχρεώσεις, πολλές φορές δεν επαληθεύονται στον επιθυμητό βαθμό λόγω ενδεχόμενων λανθασμένων εκτιμήσεων. Πλημμελούς στάθμισης των μελλοντικών εξελίξεων στην επιχείρηση, αστάθμητοι παράγοντες κ.α. Άλλωστε η ανάληψη πιστοδοτικών κινδύνων με αυξημένο ρίσκο είναι πολλές φορές σκόπιμη ή και αναγκαία προκειμένου να στηριχθεί η επιχείρηση σε περιόδους οικονομικής ύφεσης και να ανταπεξέλθει στις ανταγωνιστικές συνθήκες της αγοράς.

Η ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ

Η ύπαρξη των εξασφαλίσεων έχει την έννοια ότι η Τράπεζα, ακόμα και στην περίπτωση αδυναμίας μιας πιστοδοτούμενης επιχείρησης να αντεπεξέλθει στις οφειλές της, προσδοκά να εισπράξει το ποσό με το οποίο έχει πιστοδοτήσει την επιχείρηση βάσει των εξασφαλίσεων που έχει λάβει.

Η αξία των εξασφαλίσεων αναφέρεται στο ποσό που προσδοκά να εισπράξει η επιχείρηση στην περίπτωση ρευστοποίησης των εξασφαλίσεων που έχει λάβει. Η αξία των εξασφαλίσεων είναι συνιστώσα των εξής χαρακτηριστικών εξής χαρακτηριστικών:

- ◆ Της ποιότητας τους
- ◆ Της χρηματικής ή υλικής αξίας που αντιπροσωπεύουν
- ◆ Του βαθμού δυσκολίας για τη ρευστοποίησή τους
- ◆ Του χρόνου που απαιτείται για την ρευστοποίησή τους

Οι εξασφαλίσεις διακρίνονται σε ενοχικές και εμπράγματες.

Οι ενοχικές εξασφαλίσεις είναι εκείνες με τις οποίες ο πρωτοφειλέτης και ο τυχόν εγγυητής αναλαμβάνουν με την υπογραφή ότι θα καταβληθεί η οφειλή. Ο πρωτοφειλέτης και ο εγγυητής ευθύνονται ξεχωριστά ο καθένας και σε ολόκληρο το ποσό της οφειλής, εκτός βέβαια και αν ο εγγυητής εγγυάται μέχρι ένα συγκεκριμένο ύψος.

Εμπράγματη εξασφάλιση είναι η εξασφάλιση με την οποία η Τράπεζα αποκτά δικαίωμα επί ξένου ακινήτου ή κινητού «πράγματος» για την εξόφληση της απαίτησής της και επίσης έχει προνομιακή ικανοποίηση από το «πράγμα», δηλαδή είναι η πρώτη που θα ικανοποιηθεί από την ρευστοποίηση του «πράγματος» σε περίπτωση που η επιχείρηση δεν μπορεί να αντεπεξέλθει στις υποχρεώσεις της.

Τα στοιχεία που ρευστοποιούνται είτε αμέσως είτε μετά από ένα χρονικό διάστημα θεωρούνται από την Τράπεζα ως ρευστοποιημένα.

Ρευστοποιημένα στοιχεία για την Τράπεζα θεωρούνται:

- ◆ Οι εγγυήσεις Τραπεζών εσωτερικού και εξωτερικού
- ◆ Οι εγγυήσεις δημοσίου
- ◆ Οι συναλλαγματικές πελατείας
- ◆ Οι μεταχρονολογημένες επιταγές
- ◆ Τα φορτωτικά εξαγωγής
- ◆ Οι καταθέσεις
- ◆ Τα εμπορεύματα με βάση τίτλους Γενικών Αποθηκών
- ◆ Οι μετοχές
- ◆ Οι ομολογίες, τα Ομόλογα και τα Έντοκα Γραμμάτια Δημοσίου

ΕΓΓΥΗΤΗΣ

Ο εγγυητής (άτομο ή εταιρία) θα πρέπει να είναι αποδεδειγμένης φερεγγυότητας και κατά προτίμηση να έχει στην κατοχή του ακίνητη περιουσία. Επίσης, θα είναι θετικό αν είναι γνωστός της Τράπεζας από προηγούμενη συνεργασία.

Σε επιχειρήσεις οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί από την Τράπεζα ως αυξημένου πιστωτικού κινδύνου, οι εγγυήσεις των φορέων της επιχείρησης ή βασικών μετόχων της καθορίζονται ως υποχρεωτικές. Σε αντίθετη περίπτωση, τα πιστοδοτικά τους αιτήματα θα εξετάζονται μόνο στην περίπτωση που οι προσφερόμενες εξασφαλίσεις βελτιώνουν την θέση της Τράπεζας.

Οι εγγυητές θα πρέπει απαραίτητα να δηλώνουν εγγράφως τα ακίνητα περιουσιακά τους στοιχεία. Η περιουσιακή κατάσταση των εγγυητών πρέπει να εξακριβώνεται συνεχώς ανά τακτά χρονικά διαστήματα που δεν πρέπει να υπερβαίνουν:

- ♦ Τη διειτία για πελατεία χαμηλού πιστωτικού κινδύνου
- ♦ Το έτος για πελατεία μέσου πιστωτικού κινδύνου
- ♦ Το εξάμηνο για πελατεία αυξημένου πιστωτικού κινδύνου

ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ ΤΡΑΠΕΖΩΝ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ

Η εξασφάλιση αυτή θεωρείται ασφαλώς άριστης μορφής κάλυψη πιστωτικών κινδύνων και παρέχεται με έκδοση εγγυητικών επιστολών.

Στο κείμενο των εγγυητικών επιστολών δεν θα πρέπει να διατυπώνεται οποιαδήποτε επιφύλαξη. Στην περίπτωση που οι εγγυητικές επιστολές δεν απευθύνονται στην Τράπεζα αλλά στον πιστούχο, θα πρέπει να εκχωρείται στην Τράπεζα η σχετική απαίτηση καθώς και το δικαίωμα στην Τράπεζα να ζητήσει την κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής.

ΑΝΩΤΑΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ

Για όλες τις πιστοδοτούμενες από την Τράπεζα επιχειρήσεις το ποσοστό των εξασφαλίσεων που μπορούν να δοθούν στην Τράπεζα φτάνει και το 100% της χρηματοδότησης. Για τις επιχειρήσεις αυξημένου πιστωτικού κινδύνου, όμως, η Τράπεζα λαμβάνει μέριμνα και ζητά μεγαλύτερες εξασφαλίσεις ώστε μέσα σ' αυτές να περιλαμβάνεται και το ποσό των αναλογούντων τόκων.

ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ ΤΡΑΠΕΖΩΝ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ

Για να θεωρείται η παραπάνω εξασφάλιση ως ρευστοποιήσιμο στοιχείο θα πρέπει:

- ♦ Στο κείμενο της εγγυητικής επιστολής να προκύπτει σαφώς από ποιον σε ποιον και για ποιον παρέχεται η εγγύηση, το ύψος της εγγύησης, ποια συγκεκριμένη υποχρέωση καλύπτει και πότε λήγει η ισχύς της. Σε περίπτωση που η εγγυητική επιστολή δεν απευθύνεται στην Τράπεζα αλλά στον πιστούχο, θα πρέπει να εκχωρείται η σχετική απαίτηση στην

Τράπεζα, καθώς και το δικαίωμα να μπορεί να ζητήσει η Τράπεζα την κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής. Επίσης, κρίνεται σκόπιμο η διάρκεια της εγγύησης να εκτείνεται και για διάστημα τουλάχιστον ενός μηνός μετά τη λήξη της χορήγησης ώστε, σε περίπτωση μη εκπλήρωσης της εγγυημένης υποχρέωσης, να υπάρχει χρόνος για την υποβολή αιτήματος κατάπτωσης της εγγυητικής Επιστολής

ΑΝΩΤΑΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ

Για όλες τις πιστοδοτούμενες από την Τράπεζα επιχειρήσεις το ποσοστό των εξασφαλίσεων που μπορούν να δοθούν στην Τράπεζα φτάνει και το 100% της χρηματοδότησης. Για τις επιχειρήσεις αυξημένου πιστωτικού κινδύνου, όμως η Τράπεζα λαμβάνει μέριμνα και ζητά μεγαλύτερες εξασφαλίσεις ώστε μέσα σ' αυτές να περιλαμβάνεται και το ποσό των αναλογούντων τόκων.

ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ

Ένα άλλο είδος εξασφαλίσεων είναι οι εμπράγματα. Οι εμπράγματα εξασφαλίσεις αποκτώνται με:

- ♦ Την εγγραφή βάρους σε ακίνητα που είναι η υποθήκη και η προσημείωση.
- ♦ Με τη σύσταση ενεχύρου είτε επί πράγματος όπως επιταγές, εμπορεύματα, είτε επί δικαιώματος, δηλαδή επί ασώματων αντικειμένων όπως ενεχυρίαση απαίτησης.

ΒΑΡΗ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Τα βάρη σε ακίνητα δεν πρέπει να θεωρείται ότι εξασφαλίζουν επαρκώς το καλό τέλος μιας πιστοδότησης καθώς όπως έχει αποδειχθεί στην πράξη, συχνά δεν επαληθεύεται η υπολογιζόμενη διασφαλιστική αξία των βαρών όπως την έχει εκτιμήσει η Τράπεζα.

Οι παράγοντες οι οποίοι μπορούν να συντελέσουν αρνητικά, άμεσα ή έμμεσα, στη διαμόρφωση του τελικού αποτελέσματος για την Τράπεζα, σε περίπτωση που χρειαστεί να ρευστοποιήσει τις εξασφαλίσεις αυτής της μορφής, είναι:

- ◆ Η επιβάρυνση του πλεονάσματος με προνομιακές απαιτήσεις τρίτων όπως επιχειρηματικά ακίνητα.
- ◆ Η απαξίωση της εμπορικής αξίας των υποθηκευμένων ακινήτων, ιδιαίτερα αν πρόκειται για βιομηχανοστάσια.
- ◆ Ο μεγάλος συνήθως χρόνος που απαιτείται για την ρευστοποίηση αυτού του είδους της εξασφάλισης, με συνέπεια την συσσώρευση υπέρογκων ακάλυπτων τόκων καθυστέρησης.
- ◆ Οι συνήθως πολύπλοκες, υψηλού κόστους και απασχόλησης, δικαστικές ενέργειες.

Βέβαια η Τράπεζα σε κάθε περίπτωση θέλει και προσπαθεί να διασφαλίσει τους αναλαμβανόμενους κινδύνους της πιστοδότησης με την εγγραφή βαρών. Ο στόχος όμως κάθε επιχείρησης, και η ελπίδα κάθε Τράπεζας είναι τα χορηγούμενα δάνεια να στηρίζονται στην δυνατότητα της πιστοδοτούμενης επιχείρησης να τα εξυπηρετήσει από τα αποτελέσματα της.

ΥΠΟΘΗΚΗ

Ένα βάρος επί ακινήτου είναι η υποθήκη. Η υποθήκη είναι μια πολύ δημοφιλής εξασφάλιση για τις Τράπεζες και είναι κάτι που τις περισσότερες φορές απαιτούν από την επιχείρηση για την πιστοδότησή της.

Η υποθήκη μπορεί να εγγραφεί επί:

- ◆ **Πλήρους κυριότητας** ορόφου ή διαμερίσματος, καθώς και επί διαιρεμένης ή κάθετης ιδιοκτησίας, ακόμη και επί μέλλοντος να ανεγερθεί οικοδομήματος σε ενιαίο οικόπεδο, υπό τον όρο η εγγραφή να περιλάβει και το ανάλογο ποσοστό συγκυριότητας του οικοπέδου.
- ◆ **Ποσοστού εξ αδιαιρέτου**, δηλαδή επί ιδανικού μεριδίου ακινήτου το οποίο ανήκει από κοινού σε περισσότερους από ένα ιδιοκτήτες.

- ♦ **Ψιλής κυριότητας** ακινήτου, εφόσον έχει αποσπαστεί η επικαρπία και η κυριότητα απογυμνώνεται από τις εξουσίες χρήσης και κάρπωσης του ακινήτου.
- ♦ **Επικαρπίας** ακινήτου για όσο χρόνο αυτή διαρκεί.
- ♦ **Μηχανών ή άλλων εγκαταστάσεων** και προσαυξημάτων που έχουν συνδεθεί σταθερά και μόνιμα με το οικοδόμημα ή το έδαφος του.
- ♦ **Μεταλλείου** και
- ♦ **Πλοίων και αεροσκαφών** παρότι είναι κινητά.

Προϋπόθεσης για την απόκτηση υποθήκης αποτελούν:

- ♦ **Η ύπαρξη τίτλου** ο οποίος χορηγεί στο δανειστή δικαίωμα για την εγγραφή υποθήκης και ο οποίος μπορεί να απορρέει από το νόμο ή από δικαστική απόφαση ή από ιδιωτική βούληση (στην τελευταία περίπτωση απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο) και
- ♦ **Η εγγραφή της στο βιβλίο υποθηκών** του Υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο.

Η εγγραφή της υποθήκης διέπεται από τις αρχές:

- ♦ **Της δημοσιότητας**, με την οποία παρέχεται η δυνατότητα σε οποιονδήποτε να πληροφορείται τη νομική κατάσταση του ακινήτου (έκδοση πιστοποιητικών βαρών κ.α.),
- ♦ **Της ειδικότητας**, δηλαδή του ακριβούς προσδιορισμού των υφιστάμενων βαρών από πλευράς ασφαλιζόμενης χρηματικής ποσότητας αλλά και ασφαλιζόμενου ακινήτου (ή ακινήτων) επί του οποίου έχουν αυτά εγγραφεί,
- ♦ **Της προτεραιότητας** μεταξύ των ενυπόθηκων δανειστών, δηλαδή της χρονολογικής τάξης (σειράς) των εγγεγραμμένων επί ακινήτου βαρών, στα βιβλία του οικείου Υποθηκοφυλακείου και
- ♦ **Του αδιαιρέτου** του υποθηκικού δικαιώματος

ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ

Η προσημείωση είναι ασφαλιστικό μέτρο που παρέχει το δικαίωμα της εγγραφής υποθήκης με την αναβλητική αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης της απαίτησης. Ειδικότερα η προσημείωση μετατρέπεται σε υποθήκη από τον Υποθηκοφύλακα, εντός 90 ημερών από την τελεσίδικη επιδίκαση της ασφαλιζόμενης απαίτησης και αφού βέβαια προσκομιστούν στον τελευταίο τα αποδεικτικά της τελεσιδικίας.

Η εγγραφή της προσημείωσης γίνεται ύστερα από έκδοση:

- ♦ **Δικαστικής απόφασης:** Προκειμένου να δοθεί από το Δικαστήριο άδεια εγγραφής προσημείωσης πρέπει κατ' αρχήν να πιθανολογείται η ύπαρξη απαίτησης, για την εξασφάλιση της οποίας ζητείται το ασφαλιστικό μέτρο, και να υπάρχει επείγουσα περίπτωση που δεν επιδέχεται αναβολή ή επικείμενος κίνδυνος μη ικανοποίησης του δικαιώματος.

Η δικαστική απόφαση για την εγγραφή προσημείωσης μπορεί να προκληθεί με τη συναίνεση του ιδιοκτήτη του ακινήτου και ευθυνόμενου στην απαίτηση ή κατ' αντιδικία, με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Σημειώνεται ότι στην πρώτη περίπτωση (συναίνεση) δε χρειάζεται να πιθανολογηθεί ο κίνδυνος και το κατεπείγον, αλλά μόνο η απαίτηση

- ♦ **Διαταγή πληρωμής:** Ο συνηθέστερος για την Τράπεζα τρόπος επιδίκασης των χρηματικών απαιτήσεων της είναι η διαδικασία έκδοσης διαταγής πληρωμής η οποία αποτελεί τίτλο για εγγραφή προσημείωσης (ακόμη και σε περίπτωση που δεν έχει κοινοποιηθεί στον ενεχόμενο) αλλά και υποθήκης.

Τέλος, είναι ευνόητο ότι προϋπόθεση και για την απόκτηση προσημείωσης είναι η εγγραφή της στο βιβλίο του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου.

ΠΟΛΛΑΠΛΗ ΥΠΟΘΗΚΗ

Εφόσον μια απαίτηση ασφαλιζεται με υποθήκη (ή προσημείωση) σε περισσότερα από ένα ακίνητα που ανήκουν στο ίδιο ή διάφορα πρόσωπα και

έχει εγγραφεί συγχρόνως ή σε διαφορετικό για κάθε ακίνητο χρόνο, με βάση τον αυτό ή περισσότερους τίτλους, γίνεται λόγος για **πολλαπλή υποθήκη** και καθεμιά υποθήκη ασφαρίζει ολόκληρη την απαίτηση.

Σ' αυτήν την περίπτωση ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να στραφεί εναντίον πάντων των ενυπόθηκων οφειλετών, ή και μόνο εναντίον του ενός απ' αυτούς προς ικανοποίηση της απαίτησής του, όμως δικαιούται να λάβει μόνο μια φορά το ποσό της ασφαλιζόμενης απαίτησης.

ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

Η διασφαλιστική αξία των ακινήτων υπολογίζεται ως ποσοστό επί της εμπορικής τους αξίας, ανάλογα με την κατηγορία του ακινήτου (επιχειρηματικό, εξωεπιχειρηματικό) και τον ιδιοκτήτη του (φορέας ατομικής επιχείρησης, ομόρρυθμο μέλος εταιρίας κ.α.), δηλαδή με το αν το ακίνητο μπορεί να επιβαρυνθεί με γενικά προνόμια (απαιτήσεις από εργατικά, οφειλές στο Δημόσιο, κ.α.).

Ωστόσο, τονίζεται ότι ο ακριβής προσδιορισμός της διασφαλιστικής αξίας των βαρών στα επιχειρηματικά, τουλάχιστον, ακίνητα είναι αδύνατος αφού, πέραν των οφειλών προς το Δημόσιο, το ΙΚΑ κλπ δεν μπορεί να εκτιμηθεί το ύψος των τυχόν εργατικών απαιτήσεων που θα επιβαρύνουν το υπολογιζόμενο πλειστηρίασμα σε περίπτωση αναγκαστικής εκποίησης.

Ειδικότερα επισημαίνεται ότι, η διαίρεση του πλειστηριασματος σε ποσοστά γίνεται με την ικανοποίηση των απαιτήσεων που έχουν ως βάση τους την παροχή εξαρτημένης εργασίας, εφόσον προέκυψαν μέσα στην τελευταία διετία πριν από την ημερομηνία ορισμού του πρώτου πλειστηριασμού ή της κήρυξης πτώχευσης. Έτσι σε πολλές περιπτώσεις αναγκαστικής εκποίησης επιχειρηματικών ακινήτων, στα οποία η Τράπεζα είχε ουσιαστικά βάρη, τα εκπλειστηρίασμα διατέθηκαν είτε εξολοκλήρου είτε κατά το μεγαλύτερο μέρος τους για την ικανοποίηση των «εργατικών» κυρίως αλλά και των λοιπών γενικών προνομίων (απαιτήσεις Δημοσίου, Δήμων, Οργανισμών Κοινωνικής Ασφάλισης κ.α.), με αποτέλεσμα η Τράπεζα να μην καταταγεί

καθόλου ή να καταταγεί για ποσά πολύ μικρότερα από αυτά που υπολογίζα- σαν διασφαλιστική αξία των βαρών της.

Οπότε καταλαβαίνουμε ότι η υπολογιζόμενη διασφαλιστική αξία είναι σε πολλές περιπτώσεις τιμή ενδεικτική. Κατά συνέπεια, τουλάχιστον για τις πιστοδοτούμενες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επιχειρήσεις που εμφανίζουν σημεία συναγερμού και των οποίων η λειτουργία παρουσιάζει προβλήματα, η Τράπεζα θα πρέπει να λαμβάνει εγγράφως στοιχεία περί του αριθμού του απασχολούμενου προσωπικού τους και του ύψους των τυχόν οφειλόμενων μισθών-ημερομισθίων. Εξυπακούεται ότι ανάλογη πληροφόρηση απαιτείται και για τυχόν οφειλές προς το Δημόσιο, το ΙΚΑ και τους λοιπούς Ασφαλιστικούς Οργανισμούς.

Η διασφαλιστική αξία των προσημειώσεων – υποθηκών υπολογίζεται σε ποσοστό όχι ανώτερο του 60% της εμπορικής αξίας των επιχειρηματικών και 80% των εξωεπιχειρηματικών ακινήτων (η 60% των τελευταίων, εάν αυτά είναι ιδιοκτησίας φορέων ατομικών επιχειρήσεων ή ομόρρυθμων μελών εταιριών) μετά την αφαίρεση, σε κάθε περίπτωση, των προηγούμενων και παρεμβαλλόμενων υπέρ τρίτων βαρών.

Ιδιαίτερα επισημαίνονται τα παρακάτω:

- ◆ Προκειμένου για λήψη εμπράγματων ασφαλειών σε μηχανολογικό εξοπλισμό, για τον προσδιορισμό του ύψους της προσφερόμενης εξασφάλισης, η αξία του υπολογίζεται σε τιμή αποξήλωσης και πάντοτε με ποσοστό 60%.
- ◆ Σε περίπτωση ύπαρξης πολλαπλής υποθήκης, θα λαμβάνεται μεν υπόψη η αξία της σωρευτικά, λόγω του δικαιώματος της Τράπεζας να ικανοποιείται προνομιακά από το πλειστηρίασμα κάθε διαδοχικής αναγκαστικής εκποίησης των υπέγγυων, ακινήτων, αλλά για λόγους πρόνοιας η πολλαπλή υποθήκη θα υπολογίζεται μια φορά.
- ◆ Τα βάρη εγγράφονται για το 130% τουλάχιστον της ασφαλιζόμενης απαίτησης.

Τέλος, επισημαίνεται ότι νέες υποθήκες ή προσημειώσεις οποιασδήποτε σειράς πρέπει να εγγράφονται μετά την άρση τυχόν υφιστάμενων κατασχέσεων.

1. ΑΙΤΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΙΕΡΑΣ ΜΟΝΗΣ ΣΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΝΗΣΙΩΤΙΚΟ ΧΩΡΟ

1. ΑΙΤΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΙΕΡΑΣ ΜΟΝΗΣ ΣΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΝΗΣΙΩΤΙΚΟ ΧΩΡΟ

Πρόκειται για επένδυση, φορέας της οποίας είναι Ιερά Μονή η οποία βρίσκεται στον Ελλαδικό νησιωτικό χώρο. Η Μονή διοικείται από Ηγουμενοσυμβούλιο. Σήμερα μονάζουν 10 μοναχοί.

Η σχεδιαζόμενη επένδυση αφορά ιδιόκτητο οικόπεδο του φορέα, έκτασης 11.262 τ.μ. και περιλαμβάνει ίδρυση ξενώνα δυναμικότητας 100 διαμερισμάτων – 200κλινών.

Σύμφωνα, με την οικονομοτεχνική μελέτη προβλέπεται η κατασκευή ενός σύγχρονου συγκροτήματος για τη φιλοξενία κυρίως προσκυνητών και τουριστών θρησκευτικού, φυσιολατρικού, οικολογικού κ.λ.π. τουρισμού. Το συγκρότημα θα αποτελείται από τρία ξεχωριστά κτίρια η συνολική κάλυψη των οποίων θα είναι 3.015 τ.μ. μη συμπεριλαμβανομένων των ημιυπαίθριων χώρων 914 τ.μ. και εξωστών 161 τ.μ. Τα δύο κτίρια θα είναι κτίρια δωματίων ενώ το τρίτο θα συγκεντρώνει κοινόχρηστους χώρους και αίθουσα εκδηλώσεων. Η κατασκευή προβλέπεται να ολοκληρωθεί εντός 3 ετών.

Η σκοπιμότητα της επένδυσης έγκειται σύμφωνα με την μελέτη στην κάλυψη της αυξανόμενης ζήτησης για ειδικές (μη μαζικές) μορφές τουρισμού. Ο ξενώνας υποστηρίζεται ότι θα είναι η πιο σοβαρή και αξιόλογη επένδυση στον τομέα του θρησκευτικού και φυσιολατρικού τουρισμού για την χώρα. Σύμφωνα με την μελέτη η προβλεπόμενη χρέωση παραμονής ανά κλίνη θα είναι €30 την ημέρα. Προβλέπεται να λειτουργεί όλο το χρόνο απασχολώντας σε μόνιμη βάση 12 άτομα και εποχιακά αλλά 4 κατά τις περιόδους αιχμής που υπολογίζονται στους 4 μήνες. Στον ξενώνα θα προσφέρουν επίσης τις υπηρεσίες τους και 3-5 Μοναχοί ανάλογα με τις περιστάσεις.

Το σύνολο της επένδυσης υπολογίζεται να ανέλθει σε 7,7 εκ. τα οποία κατανέμονται ως εξής:

Κτιριακά	€ 6,5 εκ.
Μηχανολογικός εξοπλισμός	€ 0,5 εκ.
Λοιπός εξοπλισμός	€ 0,4 εκ.
Περιβάλλον χώρος	€ 0,1 εκ.
Απρόβλεπτα	€ 0,2 εκ.

ΣΥΝΟΛΟ	€ 7,7 εκ.
---------------	------------------

Η επένδυση θα υποβληθεί προς ένταξη στις διατάξεις του Α.Ν 2601/98 ώστε να τύχει επιχορήγησης 30%, με το παρακάτω χρηματοδοτικό σχήμα.

Ίδια συμμετοχή	€ 3.165.000 [41,1 %]
Επιχορήγηση Δημοσίου	€ 2.310.000 [30,0 %]
<u>Τραπεζικός Δανεισμός</u>	<u>€ 2.225.000 [28.9%]</u>
Σύνολο	€ 7.700.000 [100,00%]

Το ποσό της ίδιας συμμετοχής, σύμφωνα με την μελέτη, θα προέλθει από ρευστοποίηση καταθέσεων του φορέα και την εκποίηση μέρους της μεγάλης ακίνητης περιουσίας του.

Κατά την μελέτη η Ιερά Μονή είναι κάτοχος μεγάλης ακίνητης ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (265 τεμάχια – ακίνητα, συνολικής επιφάνειας περί τα 2000 στρέμματα και εκτιμώμενης εμπορικής αξίας άνω των €10 εκ). Σύμφωνα με έγγραφο της Ιεράς Συνόδου έχει καταρχήν εγκριθεί η εκποίηση αστικών ακινήτων 155.641 τ.μ. με σκοπό όμως την εκτέλεση εργασιών συντήρησης της Ιεράς Μονής.

Οι καταθέσεις του φορέα εξάλλου, σύμφωνα με προσκομισθέντα αντίγραφα των τηρούμενων λογαριασμών καταθέσεων σε Τράπεζες, ανέρχονταν την 22.12.03 σε € 67,5 χιλ.

Προηγούμενη επένδυση επεκτάσεως και εκσυγχρονισμού του ξενώνα της Ιεράς Μονής ύψους € 1,7 εκ(75% ίδια συμμετοχή και 25% επιχορήγηση του δημοσίου) εντάχθηκε στις διατάξεις του Ν. 1892/90 και ολοκληρώθηκε στο τέλος του 2000. Βρίσκεται στο χώρο της Ιεράς Μονής με δυναμικότητα 43 κοιτώνων – 110 κλινών και κατά δήλωση μόλις που καλύπτει τις σημερινές ανάγκες της. Δεν μπορεί να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις των στόχων για ουσιαστική ανάπτυξη του θρησκευτικού και οικολογικού τουρισμού στο νησί.

ΑΙΤΗΜΑ:

Εφάπαξ δάνειο €2.250.000 διάρκειας 15 ετών με 2ετή περίοδο χάριτος και με κεφαλαιοποίηση των κατ' αυτήν λογιζόμενων τόκων, για την υλοποίηση επενδυτικού προγράμματος € 7.700.000 που αφορά την κατασκευή ξενώνα δυναμικότητας 100 διαμερισμάτων – 200 κλινών και λοιπών βοηθητικών χώρων.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ:

Με βάση εκτιμήσεις που περιέχονται στο επιχειρηματικό σχέδιο, οι προβλέψεις σε ότι αφορά τα έσοδα και έξοδα της επένδυσης έχουν ως εξής:

ΕΣΟΔΑ-ΕΞΟΔΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	1 ^ο ΕΤΟΣ	2 ^ο ΕΤΟΣ	3 ^ο ΕΤΟΣ	4 ^ο ΕΤΟΣ	5 ^ο ΕΤΟΣ
ΕΣΟΔΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	754	933	1.140	1.326	1.326
Δαπάνες λειτουργίας	315	355	397	448	465
Λοιπές δαπάνες διοίκησης	73	91	111	129	129
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ & ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	366	487	632	749	732
Τόκοι επενδυτικού δανείου	101	96	89	83	76
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	265	391	543	666	656
Αποσβέσεις	480	480	480	480	480
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	-215	-89	63	186	176

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΦΟΡΕΑ:

1.- Η πληρότητα του ξενώνα θα κλιμακώνεται σε ποσοστό 33,4% τον πρώτο χρόνο λειτουργίας, 41,4% τον δεύτερο, 50,5% τον τρίτο και 58,8% τον τέταρτο και πέμπτο.

2.- Τραπεζικός δανεισμός € 2.225 χιλ. Διάρκεια εξόφλησης δάνειο 15 έτη μετά την 3ετή κατασκευαστική περίοδο. Επιτόκιο δανεισμού 6,5% και για τα πρώτα 6 χρόνια της εξυπηρέτησεως του θα επιδοτείται κατά 30%.

Με βάση τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα και τις ακόλουθες παραδοχές συντάχθηκε ο πίνακας CASH FLOW για επενδυτικό σχέδιο της επιχείρησης:

CASH FLOW (Τα ποσά σε εκ €)	3ετής κατ/κή περίοδος	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
ΕΙΣΡΟΕΣ	3165					
ΙΔΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	2310					
ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ						

ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ 30%			49	46	42	38
ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	2225					
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ & ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	0					
ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΡΟΩΝ	7700	366	415	412	408	404
ΕΚΡΟΕΣ						
ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	7700					
ΔΟΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΠΑΓΙΩΝ	0	194	194	194	194	194
ΤΟΚΟΙ ΔΑΝΕΙΟΥ ΠΑΓΙΩΝ	0	164	152	139	126	114
ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΡΟΩΝ	7700	358	346	333	320	308
ΕΙΣΡΟΕΣ (-) ΕΚΡΟΕΣ	0	+8	+69	+79	+88	+96
ΣΩΡΕΥΤΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ	0	+8	+77	+156	+224	+340

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ:

1. Για το α' έτος λειτουργίας γίνεται αποδεκτή η πρόβλεψη του φορέα για κέρδη προ τόκων και αποσβέσεων € 366 χιλ. που αντιστοιχεί σε πληρότητα 33,4% που σύμφωνα με συντηρητική παραδοχή της Υπηρεσίας παραμένουν στο ποσό αυτό καθόλη τη διάρκεια του δανείου.

2. Τραπεζικός δανεισμός € 2.225 χιλ. Διάρκεια εξόφλησης δανείου 15 έτη με 2ετή περίοδο χάριτος και κεφαλαιοποίηση των τόκων (τόκοι € 300χιλ.). Επιτόκιο δανεισμού 6,5% και για τα πρώτα 6 χρόνια της εξυπηρέτησής του δανείου θα επιδοτείται κατά 30%. Θα συναφθεί στην αρχή του β' έτους της κατασκευαστικής περιόδου.

ΑΠΟΦΑΣΗ

Λαμβάνοντας υπόψη ότι:

- ✓ Διαφαίνονται ευοίωνες προοπτικές βιωσιμότητας της επένδυσης λόγω της ιδιαιτερότητας της να απευθύνεται κυρίως σε ομάδες προσκυνητών που επισκέπτονται την Ιερά Μονή εξασφαλίζοντας υψηλά ποσοστά πληρότητας, σε συνδυασμό και με την προβλεπόμενη χαμηλή τιμή της ανά ημέρα παραμονής στον ξενώνα.

- ✓ Το υφιστάμενο στις ξενοδοχειακές μονάδες της περιοχής ποσοστό πληρότητας είναι πολύ υψηλό.
- ✓ Θα παρασχεθούν εμπράγματα εξασφαλίσεις.
- ✓ Υφίστανται καλές σχέσεις της Τράπεζας με την Εκκλησία της Ελλάδος.

Εγκρίνεται εφάπαξ δάνειο € 2.225.000 για την υλοποίηση επενδυτικού προγράμματος € 7.700.000 που αφορά την κατασκευή ξενώνα δυναμικότητας 100 διαμερισμάτων – 200 κλινών και λοιπών βοηθητικών χώρων.

Απαραίτητη προϋπόθεση για τη χρήση του δανείου, είναι η ένταξη της επένδυσης στον Α. Ν. 2601/98 με το προβλεπόμενο από την υποβληθείσα μελέτη πιστοδοτικό σχήμα. Σε περίπτωση τυχόν τροποποίησης του ύψους ή του πιστοδοτικού σχήματος της επένδυσης, η δανειοδότηση θα διαμορφωθεί στα ποσοστά της νεότερης απόφασης και πάντως δε θα είναι μεγαλύτερη των εγκρινόμενων.

Πριν την εκταμίευση του δανείου:

- Θα ληφθεί γνωμάτευση για το εύλογο του κόστους και τη σκοπιμότητα της επένδυσης και σε περίπτωση χαμηλότερου κόστους θα περιοριστεί ανάλογα το ποσό του δανείου.
- Θα προηγηθεί η ανάλωση της ίδιας συμμετοχής του φορέα (σύμφωνα με την μελέτη € 3.165.000), για την ανέγερση μέρους των κτιριακών εγκαταστάσεων και θα ελεγχθεί από επίσημα δικαιολογητικά δαπανών, εξοφλημένων τοις μετρητοίς.
- Θα εγγραφεί προσημείωση Α' σειράς, για ποσό που θα υπερκαλύπτει σε ποσοστό 130% επί του τελικού ποσού του δανείου, σε ασφάλεια σύμβασης δανείου στο ακίνητο του φορέα της επένδυσης έκτασης 11262 τ.μ.
- Ο φορέας της επένδυσης θα αναλάβει με έγγραφη δέσμευση να καλύψει με δικά του διαθέσιμα τυχόν υπερβάσεις του αρχικά προϋπολογιζόμενου κόστους της επένδυσης.

Η χρηματοδότηση θα γίνει σε € είτε με το εκάστοτε βασικό επιτόκιο της Τράπεζας πλέον περιθωρίου 0.5%, είτε με επιτόκια του πίνακα

διαπραγμάτευσης του DR με 6μηνο εκτοκισμό πλέον περιθωρίου 2% για τα πρώτα 3 έτη και θα στηρίζεται σε ιδιαίτερη σύμβαση χορήγησης χρεολυτικού δανείου9.

Η εκταμίευση του τμήματος του δανείου που αφορά κτιριακές εγκαταστάσεις θα διενεργηθεί με την πρόοδο των εργασιών και θα ελέγχεται από επίσημα δικαιολογητικά δαπανών, εξοφλημένων τοις μετρητοίς, αντίγραφα των οποίων θα τηρούνται στο φάκελο του δανείου.

Η εκταμίευση του τμήματος του δανείου που αφορά την αγορά μηχανολογικού εξοπλισμού όσον αφορά τους εγχώριους προμηθευτές θα γίνει με την έκδοση δίγραμμων επιταγών σε διαταγή των για το σύνολο της δαπάνης, με υποχρέωση προσκόμισης αντίστοιχων τιμολογίων, εξοφλημένων τοις μετρητοίς, ενώ τυχόν εισαγωγή εξοπλισμού θα γίνει μέσω του Καταστήματος σύμφωνα με τα εγκυκλίως προβλεπόμενα.

Οι λογιζόμενοι τόκοι, κατά την περίοδο χάριτος, θα κεφαλαιοποιηθούν.

Η εξόφληση του δανείου θα γίνει με 26 ισόποσες 6μηνιαίες δόσεις, της πρώτης καταβλητέας 6 μήνες από την ολοκλήρωση της επένδυσης και όχι πέραν των 2,5 ετών από την αρχική χορήγηση.

Μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης, θα ληφθεί τελική πιστοποίηση της επένδυσης καθώς και συνολική εκτίμηση τόσο του υφιστάμενου, όσο και του ανεγερθέντος ακινήτου μαζί με τον μηχανολογικό εξοπλισμό, τα οποία θα πυρασφαλισθούν πλήρως με αναγνώριση μας ως ενυπόθηκων δανειστών.

Τέλος, κατά τη χορήγηση της σχετικής επιστολής έγκρισης του δανείου, δεν θα εισπραχθούν έξοδα αξιολόγησης επενδυτικού προγράμματος. Τα εν λόγω έξοδα καθώς και η προβλεπόμενη προμήθεια διαχείρισης δανείου παγίων, θα καθορισθούν με μεταγενέστερη απόφαση πριν την εκταμίευση του δανείου.

2.ΑΙΤΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΝΗΣΙΩΤΙΚΟ ΧΩΡΟ

Ο ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

1.1 Εξωτερικός – εσωτερικός τουρισμός

Ο τουρισμός μπορεί να διαχωριστεί σε δύο βασικές κατηγορίες ανάλογα με την προέλευση των τουριστών: στον εξωτερικό και τον εσωτερικό τουρισμό. Ο εξωτερικός τουρισμός αποτελείται από αλλοδαπούς τουρίστες που εισέρχονται στην Ελλάδα για τουρισμό, ο εσωτερικός αντίστοιχα αποτελείται από ημεδαπούς οι οποίοι μετακινούνται εντός της χώρας για τουριστικούς σκοπούς.

Στον παρακάτω πίνακα και στο διάγραμμα αναφέρεται ο συνολικός αριθμός διανυκτερεύσεων από το 1997 έως και το 2003 ανάλογα με τον τόπο προέλευσης των τουριστών.

ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ – ΗΜΕΔΑΠΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
ΑΛΛΟΔΑΠΟΙ	36.474.881	40.657.544	38.771.623	35.497.234	39.991.655	42.5650.08	45.803.360
ΗΜΕΔΑΠΟΙ	12.058.852	12.234.374	12.522.573	12.447.672	13.372.852	13.984.434	14.453.542
ΣΥΝΟΛΟ	48.533.733	52.891.918	51.294.196	47.945.506	53.364.507	56.549.442	60.256.902

Από τα παραπάνω μπορούν να εξαχθούν χρήσιμα συμπεράσματα για την συμπεριφορά των τουριστών των δύο μεγάλων κατηγοριών

- Οι διανυκτερεύσεις αλλοδαπών τουριστών αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος των συνολικών διανυκτερεύσεων με ποσοστά επί του συνόλου που ποικίλουν από 74% - 76%
- Οι ημεδαποί τουρίστες παρουσιάζουν μια συνεχώς αυξητική πορεία στο χρόνο με εξαίρεση το 2000 κατά το οποίο παρουσιάζεται μια μικρή ύφεση.
- Οι αλλοδαποί τουρίστες από την άλλη παρουσιάζουν μια ύφεση τόσο το 1999, όσο και το 2000 ακολουθώντας στην συνέχεια μια έντονη αυξητική τάση.

Οι αλλοδαποί τουρίστες σύμφωνα με έρευνα του Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, έχουν ως βασικό σκοπό του ταξιδιού τους κατά τους θερινούς μήνες τις διακοπές σε ποσοστό (93,3%), το ποσοστό αυτό μειώνεται στο (38,5%) κατά τη χειμερινή περίοδο. Αντίθετα κατά την χειμερινή

περίοδο το (44,1%) των αλλοδαπών ταξιδεύει για επαγγελματικούς λόγους. Ως σημαντικότερο κίνητρο επίσκεψης κατά τους θερινούς μήνες αναφέρονται οι φυσικές ομορφιές της χώρας με ποσοστό (69,1%) και ακολουθούν το κλίμα (58,4%) και οι αρχαιότητες (28,9%). Κατά τη χειμερινή περίοδο λόγω των επαγγελματικών ταξιδιών και των συνεδρίων, η μη ύπαρξη επιλογής αποτελεί το σημαντικότερο κίνητρο με ποσοστό (33,3%).

Σύμφωνα με έρευνες της ΕΣΥΕ, οι ημεδαποί τουρίστες ταξιδεύουν κυρίως (40%) κατά το τρίμηνο του έτους (Ιούλιος – Σεπτέμβριος). Επίσης όσον αφορά το κατάλυμα, στρέφονται σε ποσοστό 83,2% σε ενοικιαζόμενα δωμάτια και δευτερεύουσες κατοικίες.

1.2 Μέσα μεταφοράς

Όσον αφορά τα μεταφορικά μέσα που χρησιμοποιούνται, το αεροπλάνο προηγείται στις προτιμήσεις των αλλοδαπών τουριστών όπως φαίνεται και από τον παρακάτω πίνακα:

ΑΦΙΞΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ ΚΑΤΑ ΜΕΣΟ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
ΑΕΡΟΠΟΡΙΚΩΣ	7.496.435	8.822.774	8.479.232	7.638.659	8.147.921	8.645.841	9.961.836
ΘΑΛΑΣΣΙΟΣ	978.258	930084	840.247	578.044	565.706	834.516	797.106
ΜΕ ΚΡΟΥΑΖΙΕΡΕΣ	500.444	588912	581.968	548.766	518.164	447.776	441.840
ΟΔΙΚΩΣ	881.316	917016	773.959	943.209	1.319.946	1.403.983	1.366.338
ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΩΣ	56.814	42936	36.739	28.383	36.752	31.706	38.808
ΣΥΝΟΛΟ	9.913.267	11301722	10.712.145	97.37.061	10.588.489	11.363.822	12.605.928

Αυτό που αξίζει να αναφερθεί είναι η μείωση των εισερχόμενων τουριστών με θαλάσσια και χερσαία μεταφορικά μέσα κατά το 1999 παρά την συνολική αύξηση των εισερχόμενων τουριστών. Αυτό καθιστά ακόμα πιο έντονη την τάση χρησιμοποίησης αεροπορικών μεταφορών για λόγους τουριστικής μετακίνησης αλλοδαπών στην Ελλάδα.

Όσον αφορά τους ημεδαπούς τουρίστες οι ακτοπλοϊκές και χερσαίες μεταφορές είναι πιο ανταγωνιστικές σε σχέση με τις αεροπορικές λόγω κυρίως του υψηλού κόστους των τελευταίων.

1.3 Περιοχές έλξης τουριστικής κίνησης στον Ελλαδικό χώρο

Στον Ελλαδικό χώρο παρατηρείται μια ανομοιογένεια ως προς την γεωγραφική κατανομή της τουριστικής έλξης τόσο των αλλοδαπών όσο και των ημεδαπών τουριστών.

Σύμφωνα και με τον παρακάτω πίνακα η περιφέρεια με την μεγαλύτερη τουριστική έλξη αλλοδαπών τουριστών είναι το Νότιο Αιγαίο στο οποίο εμφανίζεται το (33%-35%) του συνολικού αριθμού διανυκτερεύσεων αλλοδαπών στην Ελλάδα, ακολουθούν η Κρήτη (24%-26%), η Αττική (9%-13%) και τα νησιά του Ιονίου (9%-12%). Επίσης πρέπει να αναφερθεί η σχεδόν σταθερή πορεία του αριθμού των διανυκτερεύσεων τόσο στην περιφέρεια του Νοτίου Αιγαίου όσο και στην Κρήτη και η αύξηση του αριθμού των διανυκτερεύσεων στην περιοχή της Αττικής.

Όσον αφορά τους ημεδαπούς τουρίστες κύριος πόλος έλξης αποτελεί η περιοχή της Αττικής με ποσοστό διανυκτερεύσεων από 17%-22% επί του συνολικού των διανυκτερεύσεων. Αυτό το γεγονός πρέπει να συνδεθεί με τον σκοπό των ταξιδιών των ημεδαπών τουριστών που είναι κυρίως επαγγελματικός. Δεν είναι τυχαίο άλλωστε ότι σε αριθμό διανυκτερεύσεων ακολουθεί η περιοχή της Κεντρικής Μακεδονίας (11%-13%) στην οποία δεσπόζει το αστικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης.

ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ ΑΝΑ ΠΕΡΙΦΕΡΙΑ														
	1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003	
	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ
ΑΤΤΙΚΗ	13,89	5064620	12,75	5.184.996	13,43	5.208.384	12,31	4.368.691	12,09	4.833.971	11,69	4.977.687	9,61	4.401.598
ΚΕΝΤΡ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	5,48	1998465	6,44	2.618.878	6,14	2.379.888	6,34	2.251.598	7,06	2.825.225	5,98	2.545.141	6,17	2.827.047
ΝΟΤΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	33,43	12192327	34,61	14.070.474	33,44	12.965.944	33,55	11.910.231	33,21	13.281.981	33,24	14.149.275	35,35	16.189.278
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	2,81	1025836	2,73	1.111.284	2,7	1.046.912	3,06	1.086.969	2,55	1.019.631	2,47	1.050.866	1,91	874.609
ΘΕΣΣΑΛΙΑ	1,38	504682	1,56	635.305	1,43	553.227	1,47	520.845	1,43	572.521	1,46	622.204	1,31	598.455
ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ	1,47	534726	1,46	593.396	1,47	569.823	1,57	556.041	1,42	568.865	1,52	648.690	1,18	541.440
ΑΝ/ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ-ΘΡΑΚ	1,11	404752	0,93	376.323	1,15	445.119	1,26	447.879	1,22	486.674	1,00	426.423	0,98	450.026
ΔΥΤΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ	1,68	611197	1,67	680.447	1,39	537.599	1,32	469.453	1,14	456.110	1,33	565.454	1,15	527.245
ΙΟΝΙΟΙ ΝΗΣΟΙ	9,73	3550261	9,57	3.890.956	10,35	4.013.334	8,83	3.134.373	9,39	3.754.304	11,86	5.049.919	11,81	5.409.134
ΚΡΗΤΗ	25,22	9200489	24,71	10.045.280	24,53	9.508.808	26,03	9.241.515	26,55	10.618.662	25,82	10.990.290	26,75	12.250.477
ΗΠΕΙΡΟΣ	0,59	214671	0,59	239.807	0,62	240.901	0,63	223.004	0,63	250.963	0,65	274.926	0,57	259.646
ΒΟΡΕΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	3,14	1146666	2,92	1.188.264	3,29	1.276.659	3,54	1.257.006	3,19	1.274.084	2,84	1.209.720	3,11	1.426.546

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΜΙΚΡΟΜΕΣΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΜΕΣΩ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ ΑΝΑ ΠΕΡΙΦΕΡΙΑ													
	1998		1999		2000		2001		2002		2003		
	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	
ΑΤΤΙΚΗ	22,35	2.734.988	21,72	2.720.382	17,74	2.208.065	19,38	2.591.599	20,42	285.535	19,84	2.867.814	
ΚΕΝΤΡ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	11,47	1.403.003	11,65	1.459.106	11,83	1.472.396	12,63	1.689.483	12,11	169.322	12,55	1.813.591	
ΝΟΤΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	9,04	1.106.191	9,95	1.246.406	10,76	1.339.209	9,92	1.325.977	10,61	148.351	10,49	1.515.816	
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	9,03	1.105.322	8,21	1.027.735	8,34	1.038.106	7,92	1.059.729	8,07	112.908	8,01	1.158.273	
ΘΕΣΣΑΛΙΑ	8,17	999.383	8,24	1.031.782	8,44	1.050.475	8,06	1.077.248	7,97	111.445	7,73	1.117.061	
ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ	7,65	935.548	7,23	904.952	6,83	850.761	6,62	885.712	6,48	90.562	6,03	871.435	
ΑΝ/ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ-ΘΡΑΚ	6,25	764.496	6,38	798.335	7,14	888.759	7,19	961.822	6,79	94.991	7,01	1.013.089	
ΔΥΤΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ	5,96	729.562	5,82	728.289	5,78	719.178	5,24	701.150	5,35	74.873	5,13	741.844	
ΙΟΝΙΟΙ ΝΗΣΟΙ	5,76	704.643	5,57	697.054	6,52	811.616	6,02	805.233	6,21	86.829	6,58	951.355	
ΚΡΗΤΗ	4,76	582.329	5,92	740.770	6,65	828.355	6,56	877.206	6,01	84.041	5,99	866.049	
ΗΠΕΙΡΟΣ	4,44	542.981	4,18	523.240	4,07	506.117	4,29	570.436	3,98	55.664	4,36	630.699	
ΒΟΡΕΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	2,6	318.056	2,89	361.667	3,16	393.271	3,52	470.687	3,51	49.119	3,88	560.812	
ΔΥΤΙΚΗ ΜΕΚΕΔΟΝΙΑ	2,52	307.872	2,26	282.855	2,74	241.364	2,64	352.970	2,49	34.797	2,39	345.704	

1.4 Χρονική διακύμανση και εποχικότητα τουριστικής κίνησης

Η τουριστική κίνηση δεν εμφανίζεται σταθερή κατά την διάρκεια κάθε έτους, αλλά παρουσιάζει έξαρση κατά την θερινή περίοδο. Αυτό είναι προφανές από τον πίνακα και το γράφημα που ακολουθεί.

Ο Αύγουστος είναι ο μήνας με την μεγαλύτερη τουριστική κίνηση και ακολουθείται από τον Ιούλιο, τον Σεπτέμβριο και τον Ιούνιο. Πρέπει να τονιστεί ότι η περίοδος από τον Μάιο ως τον Σεπτέμβρη αντιπροσωπεύει το 75% περίπου του ετήσιου αριθμού διανυκτερεύσεων. Επίσης παρατηρείται μια σταθερότητα στα μερίδια κάθε μήνα κατά την περίοδο 1998-2003 γεγονός που τονίζει ακόμα περισσότερο την εποχικότητα του φαινομένου των τουριστικών μετακινήσεων.

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΜΙΚΡΟΜΕΣΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΜΕΣΩ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

	1998		1999		2000		2001		2002		2003		Μ. ΟΡΟΣ ΜΕΡΙΔΙΟ Υ
	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΜΕΡΙΔΙΟ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	1,83	966724	1,85	847.201	1,81	867.638	1,77	946.798	1,78	1.005.719	1,77	1.066.084	1,80
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	1,75	927867	1,86	994.378	1,94	928.305	1,75	933.592	1,77	998.977	1,76	1.060.008	1,80
ΜΑΡΤΙΟΣ	2,74	1448786	2,38	1.219.300	2,61	1.250.226	2,57	1.369.751	2,25	1.273.310	2,40	1.448.624	2,49
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	5,72	3025262	6,47	3.319.058	5,77	2.766.116	5,29	2.822.243	5,14	2.905.546	4,75	2.864.693	5,52
ΜΑΙΟΣ	11,16	5904712	11,16	5.724.514	10,97	5.258.710	11,10	5.923.093	11,02	6.229.116	10,98	6.617.666	11,06
ΙΟΥΝΙΟΣ	13,53	7158558	13,74	7.047.829	13,36	6.405.495	13,26	7.075.829	13,32	7.530.343	13,84	8.342.167	13,51
ΙΟΥΛΙΟΣ	16,85	8911082	16,61	8.517.753	16,61	7.965.179	16,87	9.003.064	17,46	9.872.757	17,80	10.723.835	17,03
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	19,17	10138046	18,58	9.530.931	19,92	9.551.439	20,39	10.878.827	20,62	11.661.790	19,59	11.805.077	19,71
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	14,44	7639458	14,85	7.617.045	14,59	6.993.686	14,66	7.822.329	14,54	8.224.367	14,55	8.765.290	14,60
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	8,87	4689681	8,42	4.321.244	8,58	4.113.665	8,28	4.419.861	8,21	4.640.619	8,69	5.234.218	8,51
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	2,1	1111157	2,11	1.090.179	2,15	1.032.350	2,09	1.113.342	2,08	1.175.950	2,07	1.245.219	2,10
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	1,84	970585	1,98	1.014.764	1,7	812.697	1,98	1.055.778	1,82	1.030.948	1,81	1.093.021	1,85
ΣΥΝΟΛΟ	100	52891918	100	51.294.196	100	47.945.506	100	53.364.507	100	56.549.442	100	60.265.902	100

1.5 Τουρισμός και Ιόνια Νησιά

Τα Ιόνια νησιά ανέκαθεν αποτελούσαν πόλο έλξης για αλλοδαπούς και ημεδαπούς τουρίστες. Η γεωγραφική θέση τους στα δυτικά της Ελλάδας, η συχνή ακτοπλοϊκή συγκοινωνία με Ιταλία και η ύπαρξη κρατικών αερολιμένων τόσο σε Κέρκυρα, Ζάκυνθο, Κεφαλονιά όσο και η χρήση του αεροδρομίου του Ακτίου για διοχέτευση τουριστικής κίνησης προς την Λευκάδα τα καθιστούν ελκυστικά και ευκολοπρόσιτα στους ευρωπαίους και αμερικάνους τουρίστες.

Παρατηρώντας την διακύμανση του αριθμού των διανυκτερεύσεων των αλλοδαπών στην περιφέρεια των Ιονίων Νήσων έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής:

- Παρατηρείται συνολικά μια ανοδική πορεία κατά τα έτη 1998-2003.
- Η ύφεση που παρατηρείται το 2000 καλύπτεται εξ' ολοκλήρου σχεδόν την επόμενη κιόλας χρονιά.
- Παρά την πτώση του αριθμού των διανυκτερεύσεων το 1999 σε πανελλαδικό επίπεδο, στα Ιόνια νησιά πραγματοποιείται αύξηση.

1.6 Προοπτικές για τον τουρισμό

Ο τουρισμός στην Ελλάδα παρουσιάζει τα τελευταία χρόνια όλο και μεγαλύτερη ανάπτυξη, τόσο στον αριθμό των τουριστικών όσο και στο επίπεδο των τουριστικών υπηρεσιών που συνεχώς βελτιώνονται.

Ωστόσο μετά το τρομοκρατικό χτύπημα της 11^{ης} Σεπτεμβρίου στις Η.Π.Α., η κατάσταση στο θέμα του τουρισμού δεν είναι ακόμα σαφής.

Οι πρώτες εκτιμήσεις που διαφαίνονται στον ορίζοντα βάση των οποίων θα καθορισθεί η γενικότερη πορεία του ελληνικού τουρισμού είναι:

- Αρχική μείωση της τουριστικής κίνησης και πάγωμα των κρατήσεων στις διεθνείς αγορές.
- Επιδείνωση στον τουρισμό της Αθήνας, του θαλάσσιου και επαγγελματικού τουρισμού.
- Μείωση καταναλωτικών δαπανών για τουρισμό.

- Μείωση δαπανών για επαγγελματικά ταξίδια.
- Αποφυγή αεροπορικών μετακινήσεων.
- Εκμετάλλευση από πιθανές ακυρώσεις σε «μουσουλμανικούς» προορισμούς.
- Επιβολή νέας στρατηγικής επικοινωνίας του ελληνικού τουρισμού.
- Επιδείνωση των σχέσεων των ελλήνων επιχειρηματιών με τους μεγάλους tour operators λόγω σκληρής τιμολογιακής πολιτικής.
- Επανεκτίμηση της συμπεριφοράς των καταναλωτών στις μεγάλες τουριστικές αγορές.
- Στροφή της τουριστικής κίνησης από χώρες χαμηλής ασφάλειας, πολιτικής και οικονομικής αστάθειας σε χώρες υψηλής ασφάλειας και σταθερότητας.

Θετικό στοιχείο για την Ελλάδα αποτελεί η νομισματική ένωση με χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης καθώς η χρήση του Ευρώ θα καταστήσει ακόμα οικονομικότερη για τους ευρωπαίους την ελληνική τουριστική αγορά.

2 Η νέα ξενοδοχειακή μονάδα Β΄ τάξης

2.1 Η θέση

- Απέχει 3χλμ από τον κρατικό αερολιμένα.
- Σε μια ακτίνα 7-8 χιλιομέτρων βρίσκονται ορισμένες από τις καλύτερες παραλίες του νησιού.
- Δεν υπάρχουν μεγάλες, ανταγωνιστικές ξενοδοχειακές μονάδες σε μία ακτίνα 2,5-3χλμ.
- Η οδική σύνδεση με το επαρχιακό δίκτυο είναι επαρκής.

2.2 Ο σχεδιασμός των εγκαταστάσεων της μονάδας

Η συγκεκριμένη ξενοδοχειακή μονάδα θα αποτελείται από επιμέρους μικρότερα κτίρια, τα οποία μαζί θα αποτελούν ένα ομοιογενές σύνολο, έναν μικρό οικισμό.

Πιο συγκεκριμένα θα υπάρχουν:

- Κτίριο reception
- Κτίριο εστιατορίου
- 4 κτίρια, τα οποία αποτελούνται από 6 μονόχωρα δωμάτια,
- 1 κτίριο, το οποίο αποτελείται από 3 μονόχωρα δωμάτια και 3 μεζονέτες,
- 4 κτίρια, που αποτελούνται από 4 μονόχωρα και 2 μεζονέτες,
- 1 κτίριο, που αποτελείται από 2 δίχωρα διαμερίσματα,
- 1 κτίριο, που αποτελείται από 2 μονόχωρα διαμερίσματα
- 1 πισίνα με υπαίθριο pool-bar
- Βιολογικός καθαρισμός
- Θέσεις στάθμευσης
- Κήποι
- Εντός του χώρου της reception θα λειτουργούν 2-3 καταστήματα

Ο μέγιστος κλινών του ξενοδοχείου φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Αριθμός δωματίων	Αριθμό κλινών/δωμάτιο	Σύνολο κλινών
Μονόχωρα δωμάτια	45	3	135
Δίχωρα δωμάτια	2	4	8
Μεζονέτες	11	4	4
		Σύνολο	187

Σχέδια και αναλυτικοί προϋπολογισμοί των εγκαταστάσεων και του απαιτούμενου εξοπλισμού αναφέρονται στο παράρτημα 1.

2.3 Σχεδιασμός των λειτουργιών της μονάδας

Καθοριστικός παράγοντας για τον σχεδιασμό των λειτουργιών της μονάδας είναι η επιλογή των υπηρεσιών οι οποίες θα διατίθενται στους τουρίστες που θα φιλοξενηθεί.

Τέτοιες υπηρεσίες είναι:

- Διαμονή

- Σίτιση
- Τηλεφωνικές υπηρεσίες
- Υπηρεσίες Internet
- Εμπόριο τουριστικών ειδών
- Υπηρεσίες αναψυχής στο χώρο της πισίνας
- Ανταλλαγή συναλλάγματος

Επίσης πρέπει να τονιστεί ότι τα καταστήματα του χώρου της reception θα είναι διαθέσιμα προς ενοικίαση.

Προκειμένου να παρέχονται οι παραπάνω υπηρεσίες είναι απαραίτητο να ορισθούν ορισμένες λειτουργίες της μονάδας. Αυτές μπορούν να συνοψισθούν στις παρακάτω:

- Υποδοχή φιλοξενούμενων τουριστών
- Μετάβαση φιλοξενούμενων τουριστών στα αντίστοιχα δωμάτια διαμονής τους
- Καθαρισμός τακτοποίηση δωματίων
- Καθαρισμός κλινοσκεπασμάτων
- Καθαρισμός κοινόχρηστων χώρων
- Περιποίηση κήπων
- Καθαρισμός πισίνας
- Ετοιμασία γευμάτων
- Σερβίρισμα γευμάτων
- Ετοιμασία ποτών – αναψυκτικών – μικρογευμάτων pool-bar
- Εργασίες λογιστηρίου
- Διεύθυνση υπεύθυνη για την κατανομή του προσωπικού, την επικοινωνία με τους τουριστικούς πράκτορες, την αντιμετώπιση εκτάκτων προβλημάτων
- Ανταλλαγή συναλλάγματος

2.3.1 Υποδοχή φιλοξενούμενων τουριστών

Το έργο της υποδοχής των φιλοξενούμενων τουριστών αναλαμβάνεται από τον ρεσεψιονιστ της μονάδας, ο οποίος επιφορτίζεται και με δευτερεύουσες εργασίες, όπως η παροχή πληροφοριών, η παροχή βοήθειας σε ορισμένες

έκτακτες περιπτώσεις κλπ. Τηρεί πλάνο των δωματίων και των κρατήσεων και είναι σε θέση ανά πάσα στιγμή να δώσει πληροφορίες για θέματα πληρότητας στον διευθυντή.

2.3.2 Μετάβαση φιλοξενούμενων τουριστών στα δωμάτια διαμονής τους

Το έργο αυτό ανατίθεται σε αχθοφόρους, οι οποίοι αναλαμβάνουν και την υπηρεσία της μεταφοράς των αποσκευών των φιλοξενούμενων. Οι αχθοφόροι σε περιόδους κατά τις οποίες δεν υπάρχουν αφίξεις, μπορούν να χρησιμοποιηθούν σε άλλες εργασίες π.χ. σε καθαρισμούς, φορτοεκφορτώσεις υλικών κ.λ.π.

2.3.3 Καθαρισμός και τακτοποίηση δωματίων

Ο καθαρισμός και η τακτοποίηση των δωματίων πραγματοποιείται δύο φορές την εβδομάδα και κατά τις ημέρες αφίξεων. Το έργο του καθαρισμού και της τακτοποίησης των δωματίων αναλαμβάνουν καθαρίστριες-καμαριέρες.

2.3.4 Καθαρισμός κλινοσκεπασμάτων

Ο καθαρισμός των κλινοσκεπασμάτων αναμένεται να αναληφθεί από οργανωμένη εταιρεία πλυντηρίων. Υπάρχει η προοπτική δημιουργίας εγκαταστάσεων καθαρισμού κλινοσκεπασμάτων μετά την πρώτη 7ετία χρήσης της ξενοδοχειακής μονάδας.

2.3.5 Καθαρισμός κοινόχρηστων χώρων

Ο καθαρισμός των κοινοχρήστων χώρων μπορεί να αναληφθεί από διάφορους εργαζόμενους στο ξενοδοχείο, ανάλογα με την θέση τους. Η καθαριότητα των χώρων του εστιατορίου αναλαμβάνεται από σερβιτόρους. Η καθαριότητα των χώρων της reception από τους αχθοφόρους. Ιδιαίτερη αναφορά πρέπει να γίνει στις κοινόχρηστες τουαλέτες οι οποίες απαιτούν μια καθαρίστρια για τον συνεχή καθαρισμό τους.

2.3.6 Περιποίηση κήπων και καθαρισμός πισίνας

Οι δύο αυτές εργασίες μπορούν να αναληφθούν από το ίδιο άτομο το οποίο πρέπει να έχει γνώσεις κηπουρικής και καλλιέργειας καλλωπιστικών φυτών.

2.3.7 Ετοιμασία γευμάτων

Η ετοιμασία του πρωινού γεύματος μπορεί να γίνει από έναν απλό παρασκευαστή. Επειδή κατά κύριο λόγο το ξενοδοχείο προσανατολίζεται στην Αγγλική αγορά, δεν είναι απαραίτητη η προσφορά μεσημεριανού γεύματος αφού αυτό δεν περιλαμβάνεται στις διατροφικές συνήθειες των Άγγλων. Όσον αφορά όμως το δείπνο, απαιτείται η παρουσία ενός μάγειρα με δύο τουλάχιστον βοηθούς για κάθε γεύμα.

Οι βοηθοί θα επιφορτίζονται και με την εργασία της φορτοεκφόρτωσης των υλικών για την παρασκευή των γευμάτων. Ο μάγειρας θα είναι και ο υπεύθυνος για την εκπόνηση του καταλόγου των απαιτούμενων προμηθειών, ο οποίος θα υποβάλλεται στον διευθυντή.

2.3.8 Σερβίρισμα γευμάτων

Όσον αφορά το πρωινό είναι σύνηθες φαινόμενο να λειτουργεί με μορφή μπουφέ και αυτοεξυπηρέτηση. Για τα άλλα δύο γεύματα απαιτείται η παρουσία ενός τουλάχιστον σερβιτόρου και ενός βοηθού.

2.3.9 Ετοιμασία ποτών – αναψυκτικών – μικρογευμάτων pool-bar

Το pool-bar προτείνεται να λειτουργήσει με μορφή αυτοεξυπηρέτησης. Επομένως η παρουσία ενός barman αρκεί για να καλύψει τις ανάγκες εξυπηρέτησης των πελατών. Επίσης είναι ο υπεύθυνος για την εκπόνηση του καταλόγου των προμηθειών, ο οποίος θα υποβάλλεται στον διευθυντή. Στο pool-bar θα εργάζεται και ένας βοηθός ο οποίος θα αναλαμβάνει την ευταξία του χώρου.

2.3.10 Εργασίες λογιστηρίου

Οι εργασίες λογιστηρίου θα ανατεθούν σε λογιστή υπό την εποπτεία του διευθυντή της ξενοδοχειακής μονάδας.

2.3.11 Διεύθυνση

Ο διευθυντής του ξενοδοχείου ασκεί ολικό έλεγχο σε όλες τις δραστηριότητες του ξενοδοχείου. Έχει την ευθύνη της τελικής απόφασης για κάθε παραγγελία υλικών μετά από εισηγήσεις υφισταμένων του. Αναλαμβάνει το έργο της πρόσληψης προσωπικού και της οργάνωσης των εργασιών κάθε υπαλλήλου. Δίνει λύσεις σε τυχόν εργασιακά και άλλα προβλήματα. Επιφορτίζεται με τον ρόλο του συνδετικού κρίκου μεταξύ της μονάδας και των τουριστικών πρακτόρων αλλά και κάθε άλλου εξωτερικού συνεργάτη και προμηθευτή.

2.3.12 Ανταλλαγή συναλλάγματος

Η ανταλλαγή συναλλάγματος θα πραγματοποιείται στον χώρο της reception από τον ρεσεψιονιστ.

2.4 Υπολογισμός απαιτούμενου προσωπικού

Για τον υπολογισμό του απαιτούμενου προσωπικού ακολουθούνται οι εξής γενικές παραδοχές:

- Η βάρδια εργασίας είναι 8ωρη.
- Κάθε εβδομάδα υπάρχουν 5 εργάσιμες ημέρες.
- Κάθε εργασία μπορεί να έχει ειδικούς χρονικούς περιορισμούς (π.χ. καθαριότητες δωματίων μετά τις 10:00 π.μ.)
- Κανένας εργαζόμενος δεν κάνει διπλή βάρδια την ίδια μέρα.

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού του προσωπικού:

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΜΙΚΡΟΜΕΣΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΜΕΣΩ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ	ΒΑΡΔΙΕΣ ΑΝΑ ΗΜΕΡΑ	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΑΤΟΜΑ/ΒΑΡΔΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ ΑΝΑ ΗΜΕΡΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΑΝΑ ΘΕΣΗ
Ρεσεψιονιστ	3	1	3	4
Καθαρίστριες	1	2	2	3
Καθαρίστριες WC	1	1	1	1
Αχθοφόροι	1	1	1	1
Μάγειρες	1	1	1	1
Παρασκευαστές	1	1	1	1
Βοηθοί μάγειρα	1	2	2	3
Σερβιτόροι	1	1	2	2
Βοηθοί σερβιτόρου	3	1	3	4
Barman	2	1	2	2
Διευθυντής	1	1	1	1
Κηπουροί	1	1	1	1
ΣΥΝΟΛΟ				24

Όπως φαίνεται από τον πίνακα η ξενοδοχειακή μονάδα απαιτεί για την πλήρη λειτουργία της, προσωπικό 24 ατόμων.

Με βάση την προηγούμενη ανάλυση προκύπτει ο αριθμός των δώρων που θα εργασθεί κάθε εργαζόμενος το μήνα. Ο αριθμός αυτός φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΑΝΑ ΘΕΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ δωρων ΑΝΑ ΜΗΝΑ ΑΝΑ ΥΠΑΛΛΗΛΟ
Ρεσεψιονιστ	4	22
Καθαρίστριες	3	22
Καθαρίστριες WC	1	22
Αχθοφόροι	1	22
Μάγειρες	1	22
Παρασκευαστές	1	23
Βοηθοί μάγειρα	3	23
Σερβιτόροι	2	23
Βοηθοί σερβιτόρου	1	23
Barman	4	23
Διευθυντής	2	22
Κηπουροί	1	23
ΣΥΝΟΛΟ	33	270

Επίσης πρέπει να τονιστεί ότι θα υπάρχει και ένας τεχνικός εγκαταστάσεων, ο οποίος θα απασχολείται για επιδιορθώσεις βλαβών. Εκτιμάται ότι ο τεχνικός αυτός θα εργάζεται περίπου 5 ώρες το μήνα στην ξενοδοχειακή μονάδα.

Με βάση τα παραπάνω προκύπτει το ακόλουθο ωράριο εργασίας:

ΩΡΑΡΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Ρεσεψιονιστ	8:00-16:00		00:00-8:00
Καθαρίστριες	10:00-18:00		
Καθαρίστριες WC	14:00-22:00		
Αχθοφόροι	11:00-19:00		
Μάγειρες	14:00-22:00		
Παρασκευαστές	06:00-14:00		
Βοηθοί μάγειρα	14:00-22:00		
Σερβιτόροι	11:00-19:00	19:00-01:00	
Βοηθοί σερβιτόρου	11:00-19:00	19:00-01:00	
Barman	11:00-19:00	19:00-01:00	
Διευθυντής	09:00-17:00		
Κηπουροί	09:00-17:00		

3 Υπολογισμός εσόδων νέας ξενοδοχειακής μονάδας Β΄ τάξης

3.1 Γενικά

Τα έσοδα της νέας ξενοδοχειακής μονάδας προέρχονται από τρεις πηγές:

- Τις ενοικιάσεις των δωματίων
- Τα έσοδα εστιατορίου και μπαρ
- Τα έσοδα από τις ενοικιάσεις καταστημάτων του χώρου της reception
- Τα έσοδα από την λειτουργία ανταλλακτηρίου συναλλάγματος
- Τα έσοδα από την προσφορά τηλεφωνικών υπηρεσιών και υπηρεσιών Internet

3.2 Ενοικιάσεις δωματίων

Όσον αφορά τις ενοικιάσεις των δωματίων υπάρχουν δύο πιθανά σενάρια

- Ενοικίαση των δωματίων στην ελεύθερη αγορά. Αυτού του είδους η ενοικίαση έχει το μεγάλο μειονέκτημα της άμεσης εξάρτησης από την γενικότερη τουριστική κίνηση. Κύριο χαρακτηριστικό της είναι η έντονη εποχικότητα. Το μεγαλύτερο μέρος των ενοικιάσεων εμφανίζεται σε μια χρονική περίοδο τριών μηνών, ενώ κατά τους άλλους τρεις μήνες η τουριστική κίνηση μπορεί να χαρακτηριστεί υποτονική, αυτό έχει ως αποτέλεσμα και την διαφοροποίηση των τιμών ανά περίοδο. Μπορεί μεν οι ημερήσιες τιμές των ενοικιάσεων να είναι αυξημένες σε σχέση με τις αντίστοιχες του προηγούμενου σεναρίου, υπάρχει όμως μεγάλη απώλεια εσόδων από την χρήση του εστιατορίου και του pool-bar.
- Υπάρχει τέλος ένα απαισιόδοξο σενάριο ελεύθερης ενοικίασης σύμφωνα με το οποίο εξασφαλίζεται η ενοικίαση των δωματίων κατά την περίοδο Ιουλίου – Αυγούστου με πληρότητα της τάξης του 90%, την περίοδο Ιουνίου – Σεπτεμβρίου με πληρότητα 40% και κατά την περίοδο Μαΐου – Οκτωβρίου με πληρότητα 17,5%. Το σενάριο αυτό είναι πολύ δύσκολο να πραγματοποιηθεί όμως λαμβάνεται υπ' όψιν στην ανάλυση ως η πιο απαισιόδοξη περίπτωση.

Στον παρακάτω πίνακα αναφέρονται ενδεικτικές τιμές μίσθωσης δωματίων και για τα δύο σενάρια

		ΜΑΙΟΣ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	ΙΟΥΝΙΟΣ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	ΙΟΥΛΙΟΣ ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	
ΣΕΝΑΡΙΟ 1-2	ΜΟΝΟΧΩΡΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	44 ευρώ	59 ευρώ	74 ευρώ	ανά ημέρα
	ΜΕΖΟΝΕΤΑ	88 ευρώ	106 ευρώ	123 ευρώ	ανά ημέρα
	ΔΙΧΩΡΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	82 ευρώ	100 ευρώ	117 ευρώ	ανά ημέρα

3.3 Έσοδα εστιατορίου –μπάρ

Το εστιατόριο θα λειτουργεί προσφέροντας πρωινό και βραδινό γεύμα. Το μεσημεριανό δεν κρίνεται απαραίτητο καθώς οι ξενοδοχειακή μονάδα σκοπεύει να απευθύνεται στην αγγλική αγορά. Όσον αφορά το pool-bar θα έχει τη δυνατότητα να προσφέρει μικρά γεύματα (τοστ-σάντουιτς) και ποτά-αναψυκτικά από το πρωί ως το βράδυ. Όπως είναι φυσικό τα έσοδα των δύο αυτών πηγών έχουν άμεση εξάρτηση από τον βαθμό πληρότητας της ξενοδοχειακής μονάδας και μεγιστοποιούνται με το πρώτο σενάριο λειτουργίας της. Για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης θεωρείται ότι το εστιατόριο προσφέρει το 70% των εσόδων σίτισης και το μπαρ το 30%. Επίσης θεωρείται ότι το 35% των εσόδων του εστιατορίου προέρχεται από το πρωινό γεύμα και το υπόλοιπο από το βραδινό.

3.4 Ενοικιάσεις καταστημάτων

Τα καταστήματα του χώρου της reception, μπορούν να ενοικιαστούν ως μικρή αγορά (mini market) και μαγαζί πώλησης ειδών λαϊκής τέχνης και souvenir.

3.5 Ανταλλακτήριο συναλλάγματος

Η προοπτική λειτουργίας ανταλλακτηρίου συναλλάγματος μπορεί να χαρακτηριστεί ιδιαίτερα θετική, δεδομένου του ανοίγματος της ξενοδοχειακής μονάδας προς την αγγλική αγορά, η οποία δεν έχει υιοθετήσει την χρήση και κυκλοφορία του ενιαίου ευρωπαϊκού νομίσματος (ευρώ)

3.6 Τηλεφωνικές υπηρεσίες και υπηρεσίες Internet

Ζώντας στην κοινωνία της επικοινωνίας και της πληροφορίας, οι ανάγκες για τηλεφωνικές συνδιαλέξεις και χρήση του διαδικτύου θεωρούνται αυξημένες. Επομένως η παροχή τους δεν μπορεί παρά να είναι αναγκαία και επικερδής.

3.7 Υπολογισμός εσόδων με προοπτική 15ετίας

Για τον υπολογισμό των εσόδων της ξενοδοχειακής μονάδας για την επόμενη 15ετία έγιναν ορισμένες παραδοχές:

- Η ετήσια αύξηση των τιμών ενοικίασης των δωματίων ακολουθεί την μέση ετήσια αύξηση του ΑΕΠ και κυμαίνεται στο 3%.
- Στο πρώτο σενάριο η πληρότητα του ξενοδοχείου είναι 100% για 2 μήνες, 62,5% για 2 επίσης μήνες και 25% για άλλους 2. Επίσης υπάρχει πληρότητα 100% για 7 ημέρες την περίοδο του Πάσχα και 4 ημέρες την περίοδο των Αποκριών.
- Στο δεύτερο σενάριο η πληρότητα του ξενοδοχείου είναι 90% για 2 μήνες, 40% για 2 επίσης μήνες και 17,5% για άλλους 2. Επίσης υπάρχει πληρότητα 90% για 7 ημέρες την περίοδο του Πάσχα και 4 ημέρες την περίοδο των Αποκριών.
- Η μέση ημερήσια κατανάλωση στο εστιατόριο και το pool-bar εκτιμάται στα 18 ευρώ ανά άτομο.
- Η μέση ημερήσια απολαβή από τηλεφωνικές υπηρεσίες και υπηρεσίες Internet εκτιμάται σε 0,60 ευρώ ανά άτομο. Η αναπροσαρμογή του παραπάνω ποσού επιλέγεται να γίνει με έναν συντελεστή 2%, καθώς υπολογίζεται μια μέση αύξηση του πληθωρισμού 3,4%, σε συνδυασμό όμως με την ολοένα και φθηνότερη αγορά υπηρεσιών τηλεφωνίας και Internet.
- Το ενοίκιο καθενός από τα δύο καταστήματα ορίζεται 440 ευρώ, με ετήσια αναπροσαρμογή 8%.
- Για την ανταλλαγή συναλλάγματος εκτιμάται η ανταλλαγή συναλλάγματος αξίας 295 ευρώ ανά άτομο ανά εβδομάδα και η νόμιμη προμήθεια της ανταλλαγής είναι 2%. Το ποσό των 295 ευρώ ανατιμάται ανά έτος με βάση μια μέση τιμή του πληθωρισμού 3,4%. Επίσης με μια μέση τιμή πληθωρισμού 3,4% ανατιμώνται τα έσοδα από το εστιατόριο και το pool-bar.

Επομένως τα έσοδα από την ενοικίαση δωματίων για το πρώτο έτος λειτουργίας, έχουν ως εξής, σύμφωνα με τα σενάρια:

ΣΕΝΑΡΙΟ Α'					
	Αριθμός δωματίων	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ – ΤΙΜΕΣ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟ			ΣΥΝΟΛΟ
		ΙΟΥΛΙΟΣ- ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	ΙΟΥΝΙΟΣ- ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	ΜΑΙΟΣ- ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	
		100%	62,5%	25%	
Μονόχωρα δωμάτια	45	74	59	44	329.063
Δίχωρα δωμάτια	2	117	100	82	24.000
Μεζονέτες	11	123	106	88	139.425
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΠΑΣΧΑ ΑΠΟΚΡΙΩΝ					
Μονόχωρα δωμάτια	45			44	21.780
Δίχωρα δωμάτια	2			59	1.298
Μεζονέτες	11			74	8.954
				ΣΥΝΟΛΟ	524.520

ΣΕΝΑΡΙΟ Β'					
	Αριθμός δωματίων	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ – ΤΙΜΕΣ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟ			ΣΥΝΟΛΟ
		ΙΟΥΛΙΟΣ- ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	ΙΟΥΝΙΟΣ- ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	ΜΑΙΟΣ- ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	
		90%	40%	17,5%	
Μονόχωρα δωμάτια	45	74	59	44	284.310
Δίχωρα δωμάτια	2	117	100	82	20.562
Μεζονέτες	11	123	106	88	119.328
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΠΑΣΧΑ ΑΠΟΚΡΙΩΝ					
Μονόχωρα δωμάτια	45			44	19.602
Δίχωρα δωμάτια	2			59	1.168
Μεζονέτες	11			74	8.059
				ΣΥΝΟΛΟ	453.029

Στην συνέχεια ακολουθεί ο υπολογισμός των εσόδων εστιατορίου – pool-bar για κάθε σενάριο, για το πρώτο έτος λειτουργίας:

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΜΙΚΡΟΜΕΣΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΜΕΣΩ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

ΣΕΝΑΡΙΟ Α'							
	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ	ΜΕΣΗ ΗΜΕΡΗΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΗΜΕΡΩΝ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ	ΕΣΟΔΑ POOL-BAR	ΕΣΟΔΑ ΠΡΩΙΝΟΥ	ΕΣΟΔΑ ΒΡΑΔΥΝΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ
ΙΟΥΛΙΟΣ-ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	187	1	60	60.588	49.480	91.892	201.960
ΙΟΥΝΙΟΣ-ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	117	1	60	37.908	30.958	57.494	126.360
ΜΑΙΟΣ-ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	47	1	60	15.228	12.436	23.096	50.760
ΠΑΣΧΑ-ΑΠΟΚΡΙΕΣ	187	1	11	11.108	9.071	16.847	37.026
						ΣΥΝΟΛΟ	416.106

ΣΕΝΑΡΙΟ Β'							
	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ	ΜΕΣΗ ΗΜΕΡΗΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΗΜΕΡΩΝ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ	ΕΣΟΔΑ POOL-BAR	ΕΣΟΔΑ ΠΡΩΙΝΟΥ	ΕΣΟΔΑ ΒΡΑΔΥΝΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ
ΙΟΥΛΙΟΣ-ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	187	1	60	54.432	44.452	82.555,2	181.440
ΙΟΥΝΙΟΣ-ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	117	1	60	24.300	1.984	36.855	81.000
ΜΑΙΟΣ-ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	47	1	60	10.692	8.731	162.162	35.640
ΠΑΣΧΑ-ΑΠΟΚΡΙΕΣ	187	1	11	9.979,2	8.149,6	15.135,12	33.264
						ΣΥΝΟΛΟ	331.344

Όσον αφορά τις ενοικιάσεις των καταστημάτων, το μηνιαίο μίσθωμα αναμένεται να κυμανθεί στα 440 ευρώ για το πρώτο έτος λειτουργίας. Το μίσθωμα των καταστημάτων δεν αναμένεται να επηρεαστεί από την εφαρμογή καθενός από τα δύο σενάρια.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΕ ΜΗΝΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ
2	440	6	5.280

Τα έσοδα τόσο από την παροχή υπηρεσιών τηλεφωνίας και Internet όσο και από την λειτουργία ανταλλακτηρίου συναλλάγματος επηρεάζονται άμεσα από τον αριθμό των πελατών του ξενοδοχείου και διαφέρουν στα δύο σενάρια.

Αναλυτικός προϋπολογισμός ακολουθεί παρακάτω:

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΗΛΕΦΩΝΙΑ ΚΑΙ INTERNET ΣΕΝΑΡΙΟ Α'

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ	ΜΕΣΗ ΗΜΕΡΗΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΗΜΕΡΩΝ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ
ΙΟΥΛΙΟΣ-ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ ΠΑΣΧΑ-ΑΠΟΚΡΙΕΣ	187	0,60	71	7.966
ΙΟΥΝΙΟΣ- ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	117	0,60	60	4.212
ΜΑΙΟΣ-ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	47	0,60	60	1.692
			ΣΥΝΟΛΟ	13.870

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΗΛΕΦΩΝΙΑ ΚΑΙ INTERNET ΣΕΝΑΡΙΟ Β'

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ	ΜΕΣΗ ΗΜΕΡΗΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΗΜΕΡΩΝ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ
ΙΟΥΛΙΟΣ-ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ ΠΑΣΧΑ-ΑΠΟΚΡΙΕΣ	68	0,60	71	7.157
ΙΟΥΝΙΟΣ- ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	75	0,60	60	2.700
ΜΑΙΟΣ-ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	33	0,60	60	1.188
			ΣΥΝΟΛΟ	11.045

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ ΣΕΝΑΡΙΟ Α'

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ	ΜΕΣΗ ΕΒΔΟΜΑΔΙΑΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΚΑΤ'ΑΤΟΜΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΒΔΟΜΑΔΩΝ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ	ΠΡΟΜΗΘΕΙΑ 2%
ΙΟΥΛΙΟΣ-ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ ΠΑΣΧΑ-ΑΠΟΚΡΙΕΣ	187	295	10	11.033
ΙΟΥΝΙΟΣ- ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	117	295	8	5.429
ΜΑΙΟΣ-ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	47	295	8	2.218
			ΣΥΝΟΛΟ	18.680

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ ΣΕΝΑΡΙΟ Β'

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ	ΜΕΣΗ ΕΒΔΟΜΑΔΙΑΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΚΑΤ'ΑΤΟΜΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΒΔΟΜΑΔΩΝ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ	ΠΡΟΜΗΘΕΙΑ 2%
ΙΟΥΛΙΟΣ-ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ ΠΑΣΧΑ-ΑΠΟΚΡΙΕΣ	168	295	10	9.912
ΙΟΥΝΙΟΣ- ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	75	295	8	4.437
ΜΑΙΟΣ-ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	33	295	8	1.558
			ΣΥΝΟΛΟ	15.907

Ακολουθεί ο υπολογισμός των εσόδων των δύο σεναρίων για την επόμενη δεκαπενταετία, με βάση τα έσοδα του πρώτου έτους όπως υπολογίζονται στους πίνακες και τις αναπροσαρμογές σύμφωνα με τις παραδοχές της μελέτης που αναφέρθηκαν πιο πάνω.

15 ΕΤΗΣ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΕΣΟΔΩΝ ΣΕΝΑΡΙΟΥ Α'

ΕΤΟΣ	ΕΣΟΔΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ	ΕΣΟΔΑ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ	ΕΣΟΔΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ POOL-BAR	ΕΣΟΔΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΗΛΕΦΩΝΙΑΣ-INTERNET	ΕΣΟΔΑ ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΗΡΙΟΥ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
1	524.520	5.280	416.106	13.870	18.680	978.456
2	540.256	5.702	430.254	14.147	19.315	1.009.674
3	556.463	6.159	444.882	14.430	19.972	1.041.906
4	573.157	6.651	460.008	14.719	20.651	1.075.186
5	590.352	7.183	475.649	15.013	21.353	1.109.550
6	608.062	7.758	491.821	15.314	22.079	1.145.034
7	626.304	8.379	508.542	15.620	22.830	1.181.675
8	645.093	9.049	525.833	15.932	23.606	1.219.513
9	664.446	9.773	543.711	16.251	24.409	1.258.590
10	684.380	10.555	562.197	16.576	25.238	1.298.946
11	704.911	11.399	581.312	16.907	26.096	1.340.626
12	726.058	12.311	601.077	17.246	26.984	1.383.676
13	747.840	13.296	621.513	17.591	27.901	1.428.141
14	770.275	14.360	642.645	17.942	28.850	1.474.072
15	793.384	15.508	664.495	18.301	29.831	1.521.519
					ΣΥΝΟΛΟ	18.466.564

15 ΕΤΗΣ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΕΣΟΔΩΝ ΣΕΝΑΡΙΟΥ Β'							
ΕΤΟΣ	ΕΣΟΔΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ	ΕΣΟΔΑ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ	ΕΣΟΔΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ POOL-BAR	ΕΣΟΔΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΗΛΕΦΩΝΙΑΣ-INTERNET	ΕΣΟΔΑ ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΗΡΙΟΥ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ	
1	453.029	5.280	331.344	11.045	15.907	816.605	
2	466.620	5.702	342.610	11.266	16.448	842.646	
3	480.618	6.159	354.258	11.491	17.007	869.534	
4	495.037	6.651	366.303	11.721	17.585	897.298	
5	509.888	7.183	378.758	11.955	18.183	925.968	
6	525.185	7.758	391.635	12.195	18.801	955.574	
7	540.940	8.379	404.951	12.438	19.441	986.149	
8	557.169	9.049	418.719	12.687	20.102	1.017.726	
9	573.884	9.773	432.956	12.941	20.785	1.050.338	
10	591.100	10.555	447.676	13.200	21.492	1.084.023	
11	608.833	11.399	462.897	13.464	22.223	1.118.816	
12	627.098	12.311	478.636	13.733	22.978	1.154.756	
13	645.911	13.296	494.909	14.008	23.759	1.191.883	
14	665.288	14.360	511.736	14.288	24.567	1.230.239	
15	685.247	15.508	529.135	14.574	25.402	1.269.867	
					ΣΥΝΟΛΟ	15.411.421	

4 Υπολογισμός εξόδων νέας ξενοδοχειακής μονάδας Β΄τάξης

4.1 Γενικά

Τα έξοδα μιας τέτοιας μονάδας μπορούν να χωριστούν σε δύο μεγάλες κατηγορίες: τα πάγια και τα λειτουργικά έξοδα. Τα πάγια έξοδα αποτελούνται από τις πιθανές αποπληρωμές δανείων και τις αποσβέσεις του ιδίου κεφαλαίου, στα πάγια έξοδα για τις ανάγκες αυτής της μελέτης θα υπολογιστεί και το κόστος μιας ανακαίνισης μετά το πέρας της πρώτης 7ετίας λειτουργίας της μονάδας. Στα λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται η μισθοδοσία και οι ασφαλιστικές δαπάνες των εργαζομένων, τα έξοδα για την αγορά υλικών εστιατορίου και pool-bar, τα έξοδα για υπηρεσίες κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ – νερό – υπηρεσίες τηλεφωνίας και INTERNET), τα έξοδα για αποκατάσταση μικροφθορών και απωλειών εξοπλισμού, τα έξοδα καθαρισμού των κλινοσκεπασμάτων, τα ετήσια έξοδα συντήρησης της μονάδας.

4.2 Πάγια έξοδα

Η κατασκευή των υποδομών της ξενοδοχειακής μονάδας έχει δύο βασικές πηγές χρηματοδότησης: το ίδιο κεφάλαιο σε ποσοστό περίπου 30% και τον τραπεζικό δανεισμό στο υπόλοιπο ποσοστό. Το τραπεζικό δάνειο βάση το οποίο πραγματοποιείται η παρούσα μελέτη είναι 12ετούς διάρκειας με σταθερό επιτόκιο 6,5%. Οι τιμές αυτές μπορούν να χαρακτηρισθούν ρεαλιστικές για τις περισσότερες τράπεζες του ελληνικού τραπεζικού χώρου.

Το ποσό του ιδίου κεφαλαίου που πρόκειται να διατεθεί ανέρχεται σε 890.891 ευρώ. Σύμφωνα με τον αναλυτικό προϋπολογισμό που παρατίθεται στο παράρτημα το κόστος κατασκευής της επένδυσης ανέρχεται σε 2.945.183 ευρώ. Επομένως το απαιτούμενο κεφάλαιο δανεισμού ανέρχεται σε 2.054.292 ευρώ. Με βάση τα παραπάνω η ετήσια δόση αποπληρωμής του δανείου ανέρχεται σε 279.912 ευρώ. Επίσης ενεργοποιώντας την δυνατότητα άσκησης περιόδου χάριτος, μπορεί να αρχίσει η αποπληρωμή του δανείου ένα χρόνο μετά την έγκρισή του. Σε αυτή την περίπτωση υπάρχει επιβάρυνση με τους τόκους (6,5%) του εκταμιευθέντος κεφαλαίου. Στην περίπτωση μας το ποσό αυτό έχει μέγιστη τιμή: 133.529 ευρώ.

Επίσης η απόσβεση των ιδίων κεφαλαίων θα ανέρχεται σε 74.241 ευρώ ετησίως για τον 12ετή κύκλο απόσβεσης.

Μετά το πέρας της επταετίας αναμένεται ανακαίνιση του ξενοδοχείου το κόστος της οποίας εκτιμάται στο 20% περίπου του κόστους κατασκευής δηλαδή 586.941 ευρώ. Στην ανακαίνιση περιλαμβάνεται και η εγκατάσταση μονάδας καθαρισμού κλινοσκεπασμάτων εντός της μονάδας

4.3 Λειτουργικά έξοδα

4.3.1 Μισθοδοσία

Ο υπολογισμός της μισθοδοσίας θα γίνει βάση σημερινών τιμών που θεωρούνται ρεαλιστικές για την τουριστική αγορά. Επίσης για τον υπολογισμό των μελλοντικών μισθών λαμβάνεται μια μέση ετήσια αύξηση μισθών που κυμαίνεται στο 3% και θεωρείται επίσης ρεαλιστική. Με βάση το απαιτούμενο προσωπικό που αναφέρεται σε προηγούμενο κεφάλαιο καταρτίζεται ο ακόλουθος πίνακας μισθοδοσίας. Πρέπει να τονιστεί ότι στον συγκεκριμένο πίνακα περιλαμβάνονται και οι ασφαλιστικές εισφορές.

	ΑΤΟΜΑ	ΜΙΣΘΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
Ρεσεψιονιστ	4	880	3520
Καθαρίστριες	3	880	2640
Καθαρίστριες WC	1	880	880
Αχθοφόροι	1	675	675
Μάγειρες	1	1470	1470
Παρασκευαστές	1	1000	1000
Βοηθοί μάγειρα	3	1175	3525
Σερβιτόροι	2	880	1760
Βοηθοί σερβιτόρου	4	735	2940
Βαρμπα	2	1175	2350
Διευθυντής	1	1320	1320
Κηπουροί	1	880	880
		ΣΥΝΟΛΟ	22960

Το ποσό αυτό αναφέρεται στην μηνιαία μισθοδοσία των εργαζομένων της μονάδας. Επομένως σε ετήσια βάση το ποσό της μισθοδοσίας ανέρχεται σε 137.760 ευρώ

4.3.2. Έξοδα υλικών εστιατορίου – pool-bar

Τα έξοδα για τα υλικά εστιατορίου και pool-bar είναι ανάλογα της αναμενόμενης κίνησης, όπως αυτή προκύπτει από τα τρία σενάρια

που αναλύθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο. Το 30% των εσόδων από εστιατόριο και Pool-bar, αναμένεται να διατεθεί για υλικά. Επομένως για το πρώτο χρόνο χρήσης τα έξοδα αυτά ανέρχονται για τα δύο σενάρια:

	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ ΓΙΑ ΥΛΙΚΑ
ΣΕΝΑΡΙΟ Α'	41.640	124.832
ΣΕΝΑΡΙΟ Β'	33.134	99.403

Η μέση ετήσια αύξηση των εξόδων για υλικά εστιατορίου και pool-bar ακολουθεί την πορεία των εσόδων με μέση ετήσια αύξηση 3%

4.3.3 Έξοδα για υπηρεσίες κοινής ωφέλειας

Η μέση ημερήσια κατανάλωση νερού κατ'άτομο λαμβάνεται 150lt/ημέρα. Επομένως για τα δύο σενάρια η κατανάλωση νερού για όλη την διάρκεια της τουριστικής περιόδου υπολογίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΤΟΜΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΗΜΕΡΩΝ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ	ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΝΕΡΟΥ m3	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ
ΣΕΝΑΡΙΟ Α'	187	60	1683	
	117	60	1053	
	47	60	423	
	187	11	308,55	3467,55
ΣΕΝΑΡΙΟ Β'	168	60	1512	
	75	60	675	
	33	60	297	
	168	11	277,20	2761,2

Το τιμολόγιο της χορήγησης ύδατος από τον Δήμο, έχει ως εξής:

ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ M3	ΑΞΙΑ
0-30	0,00
31-100	0,44
101-150	0,73
>150	1,03
ΠΑΓΙΟ	13,21

Επομένως το συνολικό κόστος της κατανάλωσης ύδατος για τα δύο σενάρια είναι:

	ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ	ΚΟΣΤΟΣ
Σενάριο Α'	3.467,5	3.498
Σενάριο Β'	2.761,2	2.770

Όσον αφορά την κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος γίνεται η παραδοχή της μέσης κατανάλωσης που αντιστοιχεί σε 100 ευρώ το δίμηνο ανά 4 άτομα επομένως και για τα τρία σενάρια η κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος έχει ως εξής:

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΤΟΜΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΗΜΕΡΩΝ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ	ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΗΛ. ΡΕΥΜΑΤΟΣ ΕΥΡΩ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ
Σενάριο Α'	187	60	467	
	117	60	292	
	47	60	117	
	187	11	85	9.632
Σενάριο Β'	168	60	420	
	75	60	187	
	33	60	82	
	168	11	77	7.670

4.3.4 Έξοδα για την αποκατάσταση μικροφθορών και απωλειών εξοπλισμού

Τα έξοδα αυτά δεν αναμένεται να ξεπεράσουν τα 14.675 ευρώ ετησίως, με ετήσια αναπροσαρμογή της τιμής αυτής ύψους 3%.

4.3.5 Έξοδα για καθαρισμό κλινοσκεπασμάτων

Τα έξοδα για τον καθαρισμό των κλινοσκεπασμάτων διαφέρουν στα τρία σενάρια. Κοινή παραδοχή είναι η αλλαγή των κλινοσκεπασμάτων δύο φορές την εβδομάδα. Αλλάζοντας 2 σεντόνια, μία μαξιλαροθήκη, μια μεγάλη και μια μικρή πετσέτα κατ' άτομο. Όσον αφορά τις κουβέρτες αυτές καθαρίζονται μια

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΜΙΚΡΟΜΕΣΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΜΕΣΩ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

φορά το έτος στην αρχή κάθε τουριστικής περιόδου, ο αριθμός των κουβερτών είναι 2 κουβέρτες κατ' άτομο.

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΤΟΜΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΗΜΕΡΩΝ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΛΛΑΓΩΝ ΚΛΙΝΟΣ/ΜΑΤΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΕΝΤΟΝΙΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΑΞΙΛΑΡΟΘΗΚΩΝ ΠΕΤΣΕΤΩΝ
Σενάριο Α'	187	60	17	641	
	117	60	17	401	
	47	60	17	161	
	187	11	3	117	
ΣΥΝΟΛΟ ΣΕΝΑΡΙΟΥ Α'				1.321	6.605
Σενάριο Β'	168	60	17	576	
	75	60	17	257	
	33	60	17	113	
	168	11	3	105	
ΣΥΝΟΛΟ ΣΕΝΑΡΙΟΥ Β'				1051	5.259

Το τιμολόγιο καθαρισμού των κλινοσκεπασμάτων έχει ως εξής σύμφωνα με στοιχεία εταιρείας πλυντηρίων της Κεφαλονιάς.

ΕΙΔΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ/ΤΕΜΑΧΙΟ
ΣΕΝΤΟΝΙ	0,50
ΜΑΞ/ΘΗΚΗ	0,30
ΠΕΤΣΕΤΑ ΜΙΚΡΗ	0,35
ΚΟΥΒΕΡΤΑ	2,00
ΠΕΤΣΕΤΑ ΜΕΓΑΛΗ	0,35

Το ετήσιο κόστος για το πρώτο έτος λειτουργίας βάση των δύο σεναρίων, συνοψίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΤΟΜΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΗΜΕΡΩΝ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΛΛΑΓΩΝ ΚΛΙΝΟΣ/ΜΑΤΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΕΝΤΟΝΙΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΑΞ/ΘΗΚΩΝ ΠΕΤΣΕΤΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ ΕΥΡΩ
Σενάριο Α'	187	60	17	641		
	117	60	17	401		
	47	60	17	161		
	187	11	3	117		
ΣΥΝΟΛΟ ΣΕΝΑΡΙΟΥ Α'				1.321	6.605	13.958
Σενάριο Β'	168	60	17	576		
	75	60	17	257		
	33	60	17	113		
	168	11	3	105		
ΣΥΝΟΛΟ ΣΕΝΑΡΙΟΥ Β'				1.051	5.259	11.267

Το κόστος αυτό αναπροσαρμόζεται βάση μιας μέσης τιμής πληθωρισμού 3% για την επόμενη 15ετία.

4.3.6 Έξοδα συντήρησης

Τα έξοδα συντήρησης εκτιμώνται στα 58.695 ευρώ ετησίως, με ετήσια αναπροσαρμογή της τάξης του 3%.

4.4 Υπολογισμός εξόδων για την πρώτη 12ετία λειτουργίας της μονάδας

Ακολουθεί υπολογισμός των εξόδων της πρώτης 12ετίας χρήσης της μονάδας.

12 ΕΤΗΣ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΕΞΟΔΩΝ ΣΕΝΑΡΙΟΥ Α'											
ΕΤΟΣ	ΑΠΟΠΛΗΡΩΜ Η ΔΑΝΕΙΟΥ	ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΜΙΣΘΟΔΟΣΙΑ	ΥΛΙΚΑ ΒΑΡ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ	ΜΙΚΡΟΦΘΟΡΕΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ	ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ ΚΛΙΝ/ΜΑΤΩΝ	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ			
1	279.912	74.241	137.760	124.832	73.370	13.958	13.130	717.203			
2	279.912	74.241	141.893	128.577	75.571	14.377	13.524	728.095			
3	279.912	74.241	146.150	132.434	77.838	14.808	13.930	739.313			
4	279.912	74.241	150.534	136.407	80.173	15.252	14.348	750.868			
5	279.912	74.241	155.050	140.500	82.579	15.710	14.778	762.769			
6	279.912	74.241	159.702	144.715	85.056	16.181	15.221	775.027			
7	279.912	74.241	164.493	149.056	87.449	16.667	15.678	1.374.595			
8	279.912	74.241	169.427	153.528	90.236	17.167	16.148	800.659			
9	279.912	74.241	174.510	158.133	92.943	17.682	16.633	814.054			
10	279.912	74.241	179.746	162.877	95.731	18.212	17.132	827.851			
11	279.912	74.241	185.138	167.764	98.603	18.758	17.646	842.062			
12	279.912	74.241	190.692	172.797	101.561	19.321	18.175	856.699			
							ΣΥΝΟΛΟ	9.989.195			

12 ΕΤΗΣ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΕΞΟΔΩΝ ΣΕΝΑΡΙΟΥ Β'											
ΕΤΟΣ	ΑΠΟΠΛΗΡΩΜ Η ΔΑΝΕΙΟΥ	ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΜΙΣΘΟΔΟΣΙΑ	ΥΛΙΚΑ ΒΑΡ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ	ΜΙΚΡΟΦΘΟΡΕΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ	ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ ΚΛΙΝ/ΜΑΤΩΝ	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ			
1	279.912	74.241	137.760	99.403	73.370	11.267	10.440	686.393			
2	279.912	74.241	141.893	102.385	75.571	11.605	10.753	696.360			
3	279.912	74.241	146.150	105.457	77.838	11.953	11.076	706.626			
4	279.912	74.241	150.534	108.620	80.173	12.312	11.408	717.201			
5	279.912	74.241	155.050	111.879	82.579	12.681	11.750	728.092			
6	279.912	74.241	159.702	115.235	85.056	13.062	12.103	739.310			
7	279.912	74.241	164.493	118.692	674.549	13.453	12.466	1.337.806			
8	279.912	74.241	169.427	122.253	90.236	13.857	12.840	762.766			
9	279.912	74.241	174.510	125.921	92.943	14.273	13.225	775.025			
10	279.912	74.241	179.746	129.698	95.731	14.701	13.622	787.651			
11	279.912	74.241	185.138	133.589	98.603	15.142	14.030	800.656			
12	279.912	74.241	190.692	137.597	101.561	15.596	14.451	814.051			
							ΣΥΝΟΛΟ	9.551.938			

Πρέπει να τονιστεί η μεγάλη αύξηση εξόδων που παρατηρείται κατά το 7^ο έτος και οφείλεται στην ανακαίνιση που έχει προγραμματιστεί για εκείνη την χρονική περίοδο.

5 Υπολογισμός κόστους – ωφελειών παρούσας επένδυσης

5.1 Σύγκριση κόστους-ωφελειών για τα τρία σενάρια για την πρώτη 15ετία λειτουργίας της επένδυσης

Στους επόμενους πίνακες γίνεται σύγκριση κόστους-ωφελειών για την παρούσα επένδυση.

ΣΕΝΑΡΙΟ Α'				
ΕΤΟΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΚΕΡΔΗ	ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ ΚΕΡΔΗ
1	978.456	717.203	261.253	261.253
2	1.009.674	728.095	281.579	542.832
3	1.041.906	739.313	302.593	845.425
4	1.075.186	750.868	324.318	1.169.743
5	1.109.550	762.769	346.781	1.516.524
6	1.145.034	775.027	370.007	1.886.531
7	1.181.675	1374.595	-192.920	1.693.611
8	1.219.513	800.659	418.854	2.112.465
9	1.258.590	814.054	444.536	2.557.001
10	1.298.946	827.851	471.095	3.028.096
11	1.340.626	842.062	498.564	3.526.660
12	1.383.676	856.699	526.977	4.053.637

ΣΕΝΑΡΙΟ Β'

ΕΤΟΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΚΕΡΔΗ	ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ ΚΕΡΔΗ
1	816.605	686.393	130.212	130.212
2	842.646	696.360	146.286	276.498
3	869.534	706.626	162.908	439.406
4	897.298	717.201	180.097	619.503
5	925.968	728.092	197.876	817.379
6	955.574	739.310	216.264	1.033.643
7	986.149	1337.806	-351.657	681.986
8	1.017.726	762.766	254.960	936.946
9	1.050.338	775.025	275.313	1.212.259
10	1.084.023	787.651	296.372	1.508.631
11	1.118.816	800.656	318.160	1.826.791
12	1.154.756	814.051	340.705	2.167.496

5.2 Συμπεράσματα από την σύγκριση κόστους-ωφελειών

Παρατηρώντας τους πίνακες και τα διαγράμματα που προηγούνται μπορούμε να εξάγουμε ορισμένα χρήσιμα συμπεράσματα για την λειτουργία και την βιωσιμότητα της νέας ξενοδοχειακής μονάδας:

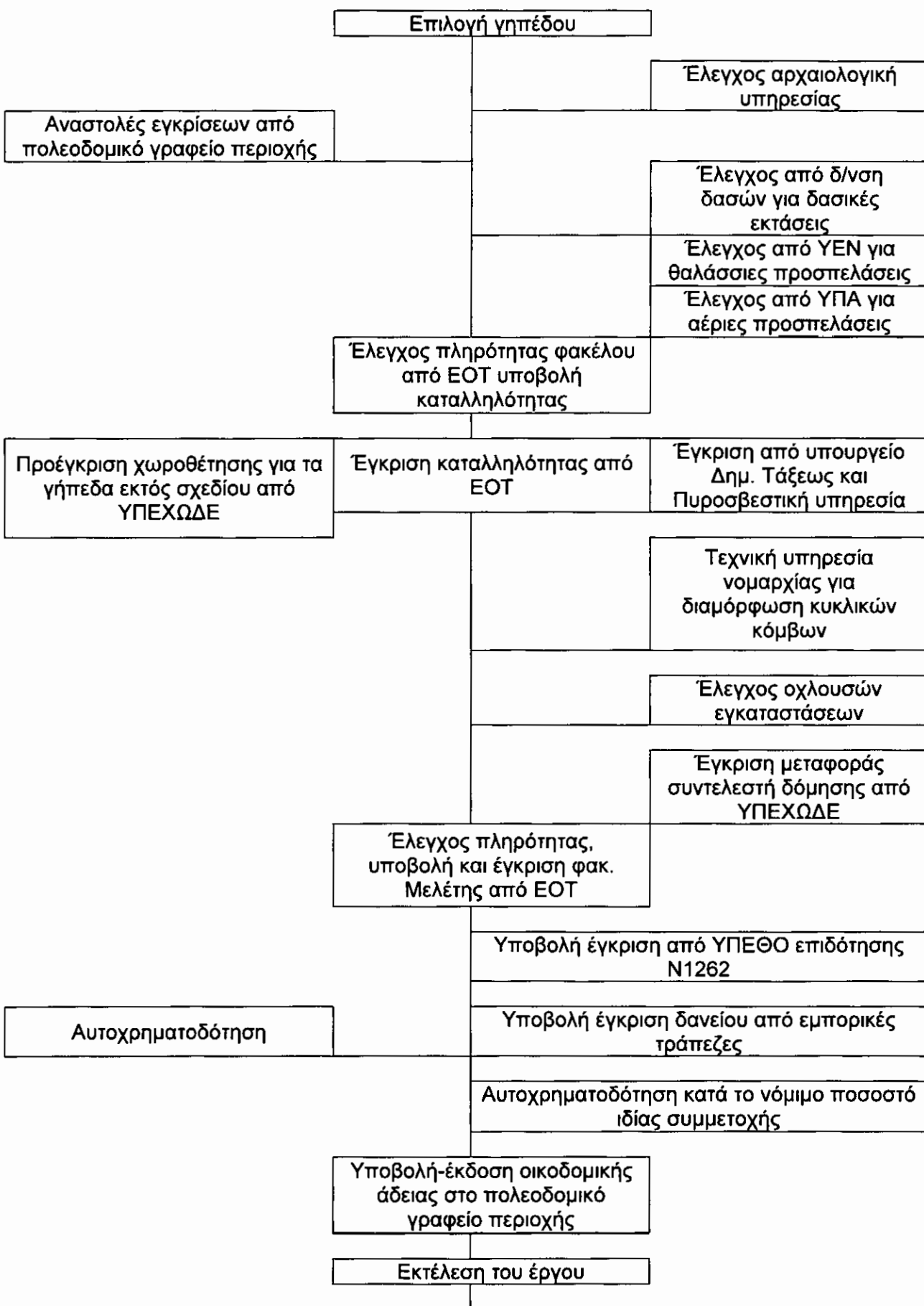
- Η νέα ξενοδοχειακή μονάδα εμφανίζει και στα δύο σενάρια κέρδη κάθε έτος, εκτός από το έτος ανακαίνισης.
- Τα αθροιστικά κέρδη σε καμιά περίπτωση δεν παίρνουν αρνητική τιμή, επομένως η ξενοδοχειακή μονάδα έχει δυνατότητες για περαιτέρω επενδύσεις εκτός των προβλεπομένων.
- Τα κόστη δανεισμού και απόσβεσης των ιδίων κεφαλαίων καλύπτονται με άνεση.
- Από τα δύο σενάρια η μεγαλύτερη κερδοφορία παρατηρείται στο σενάριο Α'
- Κατά το έτος ανακαίνισης, το οποίο είναι ένα κρίσιμο έτος για την πορεία της μονάδας, περισσότερο επηρεάζεται το σενάριο Γ', όπως φαίνεται από την απότομη αρνητική κλίση της καμπύλης του αθροιστικού κέρδους. Λιγότερο από τα τρία σενάρια επηρεάζεται το σενάριο Β'.

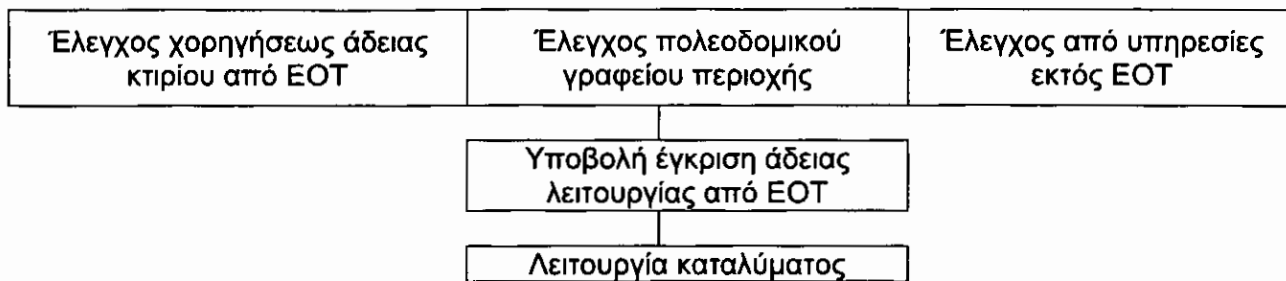
Γενικά η παρούσα επένδυση μπορεί να χαρακτηριστεί αποδοτική και συμφέρουσα. Όσον αφορά τον βαθμό επικινδυνότητας της επένδυσης, αυτός εξαρτάται από την πορεία του τουρισμού στην Ελλάδα, η οποία έχει άμεση σχέση με την διεθνή οικονομική και κοινωνική κατάσταση. Σε περίπτωση που δεν παρουσιαστούν θεαματικές εξελίξεις σε διεθνές επίπεδο η επιτυχία της επένδυσης μπορεί να θεωρηθεί δεδομένη.

6 Χρονική εξέλιξη υλοποίησης της παρούσας επένδυσης

6.1 Διαδικασία υλοποίησης

Για την υλοποίηση της παρούσας επένδυσης είναι απαραίτητο να ακολουθηθεί η διαδικασία η οποία παρουσιάζεται αναλυτικά στο παρακάτω διάγραμμα:





Η διαδικασία αυτή έχει καταχωρωθεί νομικά με την απόφαση 530992/28-9-87 (ΦΕΚ-557/Β/23-1087).

6.2 Το ιστορικό της πορείας των ενεργειών για την υλοποίηση της νέας ξενοδοχειακής μονάδας, μέχρι σήμερα.

Το οικοπέδο επιλέχθηκε να αγοραστεί λόγω των πλεονεκτημάτων που αναφέρθηκαν σε προηγούμενο κεφάλαιο έχοντας έκταση 2.403μ².

Στην συνέχεια ακολούθησε ο έλεγχος αρχαιολογικής και δασικής υπηρεσίας κατά τους οποίους δεν προέκυψε κανένα πρόβλημα.

Εξαιτίας της θέσης και της χρήσης του οικοπέδου, δεν είναι απαραίτητοι οι έλεγχοι από ΥΕΝ, ΥΠΑ, υπουργείο δημόσια τάξεως, τεχνικές υπηρεσίες νομαρχίας, ούτε και ο έλεγχος για οχλούσες εγκαταστάσεις. Επίσης δεν πραγματοποιήθηκε καμιά μεταφορά συντελεστή δόμησης.

Ακολούθησε η σύνταξη φακέλου ο οποίος εκτός από τις προηγούμενες εγκρίσεις, περιείχε θεώρηση όρων δόμησης από το πολεοδομικό γραφείο της περιοχής και μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων της ξενοδοχειακής μονάδας. Ο φάκελος αυτός υποβλήθηκε και εγκρίθηκε από την δ/ση περιβάλλοντος και χωροταξίας όσον αφορά την καταλληλότητα του οικοπέδου. Επίσης πραγματοποιήθηκε η προέγκριση χωροθέτησης.

Στη συνέχεια εκπονήθηκε αρχιτεκτονική μελέτη η οποία και υποβλήθηκε στην αρμόδια υπηρεσία του ΕΟΤ. Ο ΕΟΤ με την απόφαση με αρ. πρωτ. 1592/1-4-2002 ενέκρινε την αρχιτεκτονική μελέτη και ταυτόχρονα ενέκρινε την καταλληλότητα του οικοπέδου.

Όλες οι παραπάνω εγκρίσεις παρατίθενται στο παράρτημα 3.

6.3 Το ιστορικό των οικονομικών επενδύσεων μέχρι σήμερα

Το ύψος των επενδύσεων μέχρι σήμερα παρατίθεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Αγορά οικοπέδου	153.191
Φόροι και λοιπά έξοδα	21.906
Μελέτες και άδεια ξενοδοχείου	52.825
Σύνολο	227.922

6.4 Η χρηματοδότηση της επένδυσης

Η Ξενοδοχειακή επιχείρηση, διατίθεται να χρηματοδοτήσει με ίδια κεφάλαια ύψους 890.890,90 euro. Σύμφωνα με τον αναλυτικό προϋπολογισμό που παρατίθεται στο παράρτημα το κόστος κατασκευής της επένδυσης ανέρχεται σε 2.945.182,92 euro. Επομένως το απαιτούμενο κεφάλαιο δανεισμού ανέρχεται σε 2.054.292,00 euro.

Η εταιρία δεν πιστεύει ότι θα συναντήσει ιδιαίτερο πρόβλημα σε σχέση με την δυνατότητα δανειοληψίας, αφού η συγκεκριμένη επιχείρηση αποδεικνύεται ιδιαίτερα κερδοφόρα, ακόμα και στην περίπτωση των πιο απαισιόδοξων σεναρίων όσον αφορά την λειτουργία της.

6.5 Η ολοκλήρωση της επένδυσης

Μετά την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων, θα ακολουθήσει η υπόλοιπη διαδικασία για την έκδοση οικοδομικών αδειών, την κατασκευή της μονάδας και την έκδοση αδειών λειτουργίας. Αυτή η διαδικασία αναμένεται να ολοκληρώθηκε την άνοιξη του 2004, με αποτέλεσμα την λειτουργία της μονάδας για πρώτη φορά την τουριστική περίοδο Μάιος 2004 – Οκτώβριος 2004.

ΑΠΟΦΑΣΗ:

Λαμβάνοντας υπόψη

- τις προοπτικές βιωσιμότητας της επένδυσης και την ανταγωνιστικότητα που έχει δημιουργηθεί στον τουρισμό στην βαλκανική χερσόνησο (Κροατία) και στον ευρύτερο χώρο του Αιγαίου (Τουρκία) αφενός με υψηλότερα σπάνταρ παροχής υπηρεσιών και αφετέρου με χαμηλότερες τιμές στην παροχή αυτών των υπηρεσιών
- και στα δύο σενάρια υπάρχουν σε κάποια χρονική περίοδο σημαντικές εκροές, οι οποίες αλυσιδωτά μπορούν να θέσουν σε κίνδυνο τις αντοχές της εταιρίας σας στο να αντεπεξέλθει θετικά

Απορρίπτεται η αίτησή σας για δάνειο αξίας 2.054.292 ευρώ



ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αλεξιάκης Π., «Το Χρηματοπιστωτικό Σύστημα», (1999)
2. Γκόρτσος Χρ., «Τραπεζικό Δίκαιο», (2000)
3. Παρινός Θ. Δημ., «Χρήμα – Τράπεζες και Χρηματοπιστωτική Πολιτική», Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, (1997)
4. Πετράκης Π., «Στρατηγικές Τραπεζικής Ανάπτυξης», (2000)
5. Groppelli A.A., Nikbakht Ehsan, «Χρηματοοικονομική», Εκδόσεις Κλειδάριθμος, (2002)
6. Brealey A. Richard, Myers C. Stewart, «Principels of Corporate Finance», Εκδόσεις McGraw-Hill, (2003)
7. Saunders Anthony, Cornett Million Marcia, «Financial Institutions Management: A Risk Management Approach», Εκδόσεις McGraw-Hill, (2003)

- ✓ www.europa.eu.int
- ✓ www.in.gr
- ✓ www.naftemporiki.gr