

FINANSAL ANALİZ

- Proje Giderleri ve Gelirleri
- Proje Finansmanı
- Basit Karlılık (Rantabilite)
- Paranın Zaman Değeri
- Net Bugünkü Değer
- Fayda/Maliyet (Benefit/Cost)
- İç Karlılık Oranı (Internal Rate of Return)
- Katma Değer
- Sermaye İstihdam Oranı

Statik Yöntemler

Dinamik Yöntemler

Proje Giderleri ve Gelirleri

- A-Proje Giderleri (Yatırım Tutarı)
 - Sabit Yatırım Tutarı
 - Etüd ve proje giderleri
 - Teknik yardım, patent ve know-how giderleri
 - Arazi değeri ve arazi hazırlama giderleri
 - Bina ve inşaat giderleri
 - Makine ve donanım giderleri
 - Üretim öncesi genel giderler
 - Beklenmeyen giderler
 - İşletme Sermayesi (İşletme Giderleri)
- B-Proje Gelirleri

Proje Finansmanı

- Finansman Kaynakları
 - Öz Kaynaklar
 - Dış Kaynaklar
 - Kısa Vadeli Krediler (0-12 ay)
 - Çevirme kredileri
 - Satış kredileri
 - Orta (1-5 yıl) ve Uzun (5 + yıl) Vadeli Krediler
 - Donatım kredileri
 - İyileştirme kredileri
 - Tesis kredileri



Sermaye Maliyeti

Bir yatırım projesinin toplam Maliyeti: A
Bunun;
A₁ kadarı Öz sermaye ve Maliyeti r₁,
A₂ kadarı Yabancı Sermaye ve Maliyeti r₂ olsun.
Ortalama Sermaye Maliyeti/İndirgeme Oranı (r₀):

$$r_0 = \frac{(A_1 \cdot r_1) + (A_2 \cdot r_2)}{A}$$

Örnek Problem Var !!



Yatırımın Faydalı Ömrü

Bir yatırım geri ödeme süresinin paranın zaman değeri dikkate alınmadan (statik yöntem) hesaplanmasıdır.

$$\text{Yatırımın Geri Ödeme Süresi (n)} = \frac{\text{Yatırım Tutarı (I)}}{\text{Yatırımın Yıllık Geliri (K)}}$$



Finansman Planı

Proje finansmanının planlanması, yatırım için, işletme sermayesi için ve borçların geri ödeme planı için ayrı ayrı veya tüm projeyi içerecek şekilde uygulanabilir.

Finansmanın planı, finansman kaynaklarına (öz sermaye, kredi, tahvil vb.) ve fonların kullanılış yerine (sabit yatırım, işletme sermayesi, kredi taksitleri, faiz vb. için) ayrı ayrı gösterilmelidir.

Nakit Akım (Fon Akış) Tablosu

Milyar TL

Yıllar	Gelirler Toplamı	Ana Para Ödemeleri	Faiz Ödemeleri	Giderler Toplamı	Fark
2012	-	25	-	25	-25
2013	120	25	60	85	35
2014	125	25	60	85	40
2015	135	25	60	85	50

Rantabilite (Karlılık)

Rantabilite kriterini basit karlılık olarak değerlendirmek mümkündür. Rantabilite genel anlamda, bir işletmenin belirli bir zaman süresinde elde ettiği karın, o işletme emrinde çalışan sermaye oranını ifade etmektedir.

Proje sahibini, bu projeye bağladığı özsermaye ilgilendireceğinden öz sermaye için hesaplanan rantabilite "mali rantabilite", tüm yatırım tutarı için hesaplanan rantabilite de "ekonomik rantabilite" olarak değerlendirilmektedir.

$$\text{RANTABİLİTE} = \frac{\text{Kar} \times 100}{\text{Sermaye}}$$

Mali Rantabilite Hesabı

	Yatırım Dönemi		İşletmeye Geçiş			Tam Kapasite		
	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl
Vergi Öncesi Net Kar (milyon TL)	-	-	280	918	1272	2544	2632	1060
Öz Sermaye (milyon TL)	2900	2900						
Mali Rantabilite (%)	Ortalama Yıllık Kar / Öz Sermaye *100= ((280+918+1272+2544+2632+1060)/6)/(2900+2900) *100 =25,17							

Paranın Zaman Değeri

FAKTÖR	FORMÜL	
Şimdiki Paranın Gelecekteki Değeri	$(1+i)^n$	
Şimdiki Paranın Kurtarılması İçin Gelecekteki Taksit	$\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n-1}$	
Dönemlik Periyodik Paraların Gelecekteki Değeri	$\frac{(1+i)^n-1}{i}$	

Net Bugünkü Değer

Projenin net bugünkü değeri (NBD) projenin ekonomik ömrü boyunca elde edilecek net nakit akımlarının önceden belirlenen bir faiz oranına göre her yıl ayrı ayrı indirgenmesi ile bulunan değerdir.

Fayda Maliyet Oranı

Fayda Maliyet (Benefit/Cost) oranı, projenin ekonomik ömrü boyunca elde edilecek gelirlerin ve giderlerin (maliyetlerin) belli bir faiz oranına göre indirgenerek oranlanmasıdır.

Gelirlerin Bugünkü Değeri

Fayda Maliyet Oranı = $\frac{\text{Gelirlerin Bugünkü Değeri}}{\text{Giderlerin Bugünkü Değeri}}$

İç Karlılık Oranı (İKO)

İç karlılık (internal rate of return-IRR) oranı nakit gelirlerin bugünkü değerinin, giderlerin bugünkü değerine eşit olduğu indirgeme oranıdır. Başka bir deyişle net bugünkü değeri 0 yapan faiz oranıdır.

$$\text{İKO} = r_1 + \frac{BD_1}{BD_1 + BD_2} \times (r_2 - r_1)$$

Katma Değer Yöntemi

Katma değer projenin üretim faktörleri gelirleri (ücret, faiz, kira, kar, vergi ve amortisman) yoluyla yaratacağı değerdir. Bu katkı milli gelire yapılacağı için ekonomik açıdan büyüme etkisi, şeklinde ortaya çıkar.

Sermaye İstihdam Oranı

Sermaye istihdam oranı, proje yatırım tutarının istihdam edilecek personel sayısına bölünmesi ile bulunur. Başka bir deyişle, bir kişinin istihdamı için gereken sermaye miktarını gösteren bir ölçüdür.
