**Пояснительная записка к фин. модели строительства и продажи 85 домов**

1. Проект предполагает строительство 85 загородных домов и их продажу.
2. Цена продажи одноэтажного дома 6 600 000 руб. Цена продажи двухэтажного дома 6 500 000 руб.
3. Инвестиции в проект в размере 132 500 000 руб. представляют собой денежные средства и земельные участки под строительство домов.

Размер необходимых денежных средств оценивается в 90 000 000 руб. Деньги вкладывает Инвестор.

Стоимость земельных участков оценивается в 42 500 000 руб. Землю вкладывает Инициатор.

1. Срок реализации проекта 2 года.
2. Показатели проекта представлены на вкладке «Показатели» финансовой модели.
3. CF проекта – денежный поток проекта в целом. То есть деньги генерируемые проектом. При инвестициях в 132 500 000 руб. прибыль от реализации проекта за 2 года составит 252 000 000 руб.
4. DCF проекта – дисконтированный денежный поток проекта. Деньги проекта с учетом ежегодного удешевления денег на 15%.
5. Прибыль проекта делится между участниками следующим образом:

* До момента полного возврата инвестору вложенных им средств (90 млн. руб.) прибыль проекта делится в соотношении 70% на 30%, где 70% доля инвестора, 30% доля инициатора.
* После возврата инвестору вложенных им средств прибыль проекта делится в соотношении 50% на 50%.

1. CF инвестора – денежный поток инвестора (того кто вкладывает деньги). При вложении 90 000 000 руб. за 2 года инвестор получит 151 671 000 руб.
2. NPV – чистая приведенная стоимость. Показатель представляет собой дисконтированный денежный поток за вычетом инвестиций (вложенных средств). Чем выше показатель, тем лучше.
3. IRR – внутренняя норма доходности. Представляет собой показатель устойчивости проекта. Чем выше показатель, тем лучше.
4. Период окупаемости показывает как скоро проект вернёт вложенные средства. После наступления окупаемости проект генерирует прибыль.
5. Количество проданных домов и их себестоимость показаны во вкладке «Продажи». Там же показана структура затрат на создание и продажу одного дома.
6. Используется УСН (упрощенная система налогообложения) 6% от прибыли.
7. Детальный перечень затрат представлен во вкладке «CF».