**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. ROI – рентабельность инвестиций. Показывает на сколько увеличатся вложенные средства. То есть при ROI в 172% инвестиции в размере 90 000 000 руб. вернутся полностью и сверху придут 72% от вложенной суммы.
5. Период окупаемости показывает как скоро проект вернёт вложенные средства. После наступления окупаемости проект генерирует прибыль.
6. Количество проданных домов и их себестоимость показаны во вкладке «Продажи». Там же показана структура затрат на создание и продажу одного дома.
7. Используется УСН (упрощенная система налогообложения) 6% от прибыли.
8. Детальный перечень затрат представлен во вкладке «CF».