



# Инвестиции в строительство домов для готового покупателя

**35%**  
ГОДОВЫХ

**3 раза в год**  
выплата дивидендов



# Инвестиции в ИЖС наименее рискованные при высокой доходности

Вклады	+12-20%	НО защищено только 1,4 млн, ставки падают
Акции. Валюта и крипто	+7-53,9%	НЕТ защиты - риск потерять всё. Дивиденды платят не все
Недвижимость под аренду	+3-4,5%,	НО спрос падает, а срок окупаемости 19-25 лет
Недвижимость под продажу	+7-10%,	НО бешенная конкуренция и прибыль 1 раз
Строить самим	+30 - 50%	НО по факту доход 10-15%. Построить и найти клиента без ресурсов стоит в 2-4 раза дороже
<b>Инвестиции в Smart House</b>	<b>+35%</b>	<b>Участок оформляется в залог на инвестора + договор инвест.займа, защищенный законом</b>

# Вы инвестируете в компанию, которая разбирается в рынке:

Строим дома в сегменте:  
эконом/эконом+



У наших домов  
нет сезонности



Максимально широкая  
аудитория покупателей

Все проекты в топе спроса:  
«быстрые» недорогие теплые дома



Каркасная  
технология



90-160 кв.м.  
на 6-9 сотках



Логистический  
комфорт



Современные  
планировки



# Выбираем только ликвидные локации:

**71%**

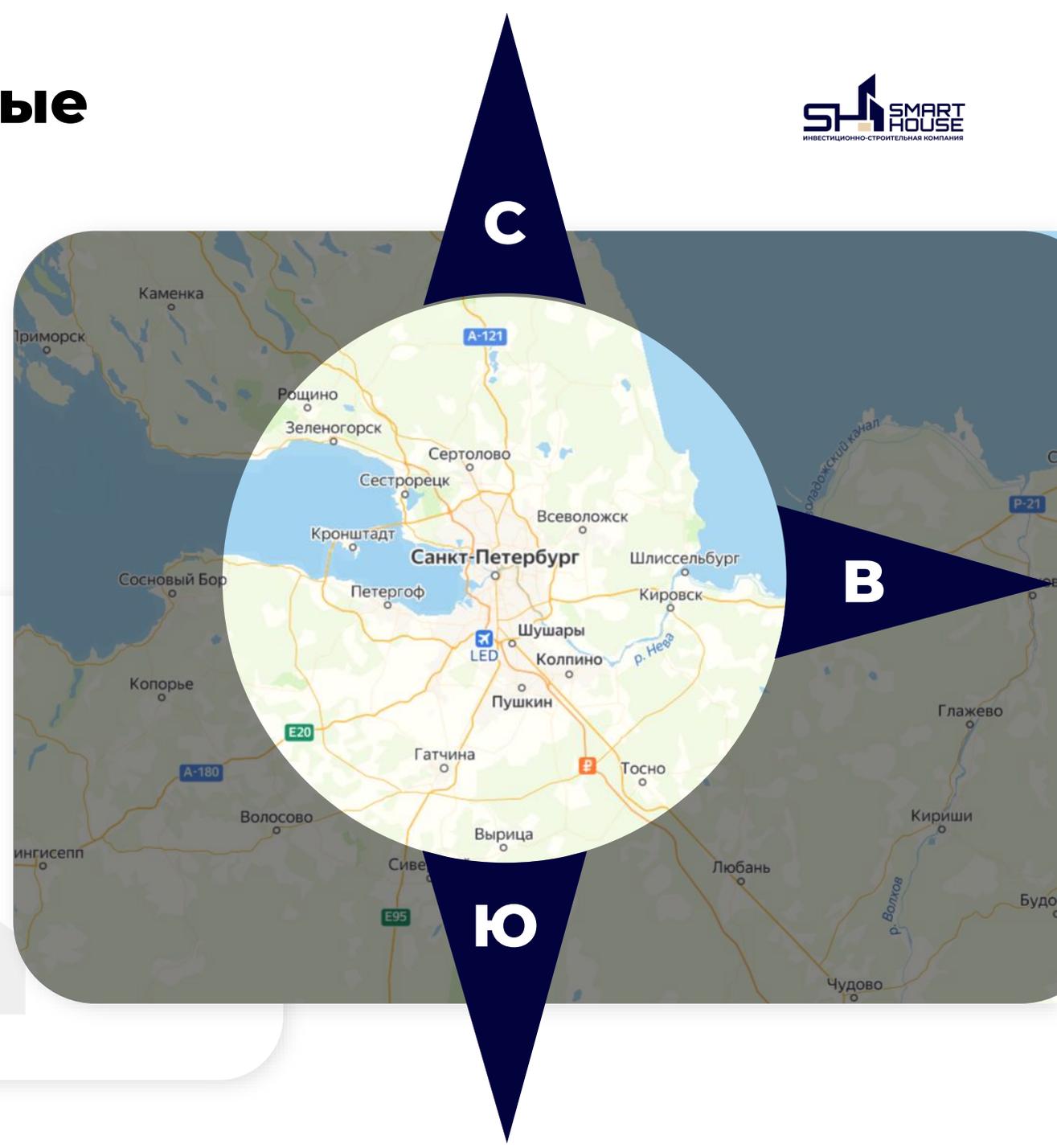
проектов компании находятся на расстоянии до 50 км от КАД

**+30%**

спрос на загородные дома в ЛО с зимы 2024 года

Наибольшее количество запросов на строительство в комфорт сегменте и все наши объекты сейчас в 3-х направлениях:

- 43% Север. Выборгское
- 21% Юг. Гатчинское
- 29% Восток. Всеволожское



# Сначала продаем — потом строим: ваши гаранты возврата инвестиций



У нас крутой отдел продаж



Свой ипотечный отдел, который умеет получать одобрение. Мы аккредитованы в крупнейших банках

С 1 июля изменились условия выдачи ипотеки. Вместо кредита на строительство мы помогаем нашим клиентам получить кредит на готовое жильё, которое им и строим



А отдел маркетинга приносит

**~500** горячих заявок  
в месяц

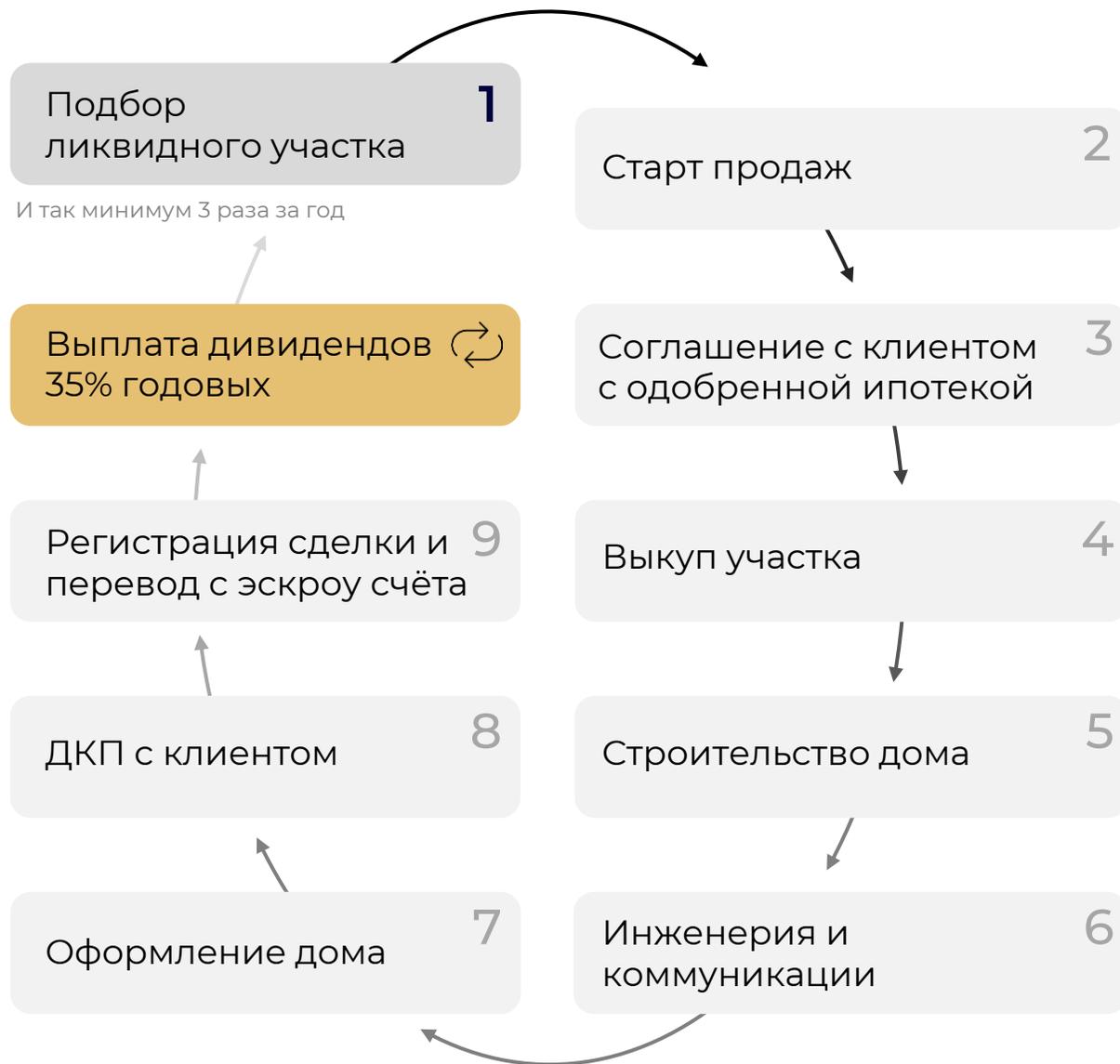


# Структура компании обеспечивает безопасность вложенных средств

-  Отдел снабжения умеет закупать материалы лучше по ценам ниже.
-  15 собственных грамотных строительных бригад.
-  Проверка юридической чистоты каждой сделки. Участок оформляем в залог на ваше имя.
-  Быстро реагируем на изменения спроса: есть запросы – у нас будет предложение.
-  Разработали свою систему управления проектами: масштабирование компании не создаст хаоса.
-  Качество работы каждой бригады контролирует лично руководитель строительной компании.
-  Риск удорожания строительных материалов компенсируется нашими связями и объемам.



# Выплата дивидендов 3 раза в год



Заключение договора инвестиционного займа



Инвестор вносит средства на счет ООО



Создание личного кабинета инвестора

вся информация по движению ваших средств открыта для вас и всегда актуальна

В качестве одного из гарантов один из участков компании оформляется в залог на ваше имя

SMART HOUSE

# Средства инвестора защищает в том числе ст. 810 ГК РФ

Минимальный лот даст доход

## 2,45 млн р./год



Или 815 тыс.  
руб. каждые  
4 месяца

Договор инвестиционного займа заключаем на 1 год, но можно расторгнуть раньше.



Минимальный лот:  
7 000 000 руб.

Шаг лотов: x2

7 000 000 руб.  
14 000 000 руб.  
21 000 000 руб.

Компания обеспечивает:



Чистоту сделки



Получение разрешений



Проектирование



Коммуникации с покупателями



Стройку под ключ



Контроль бригад

Средства инвестора: расходуются только после подтверждения ипотеки для клиента



Выкуп участка

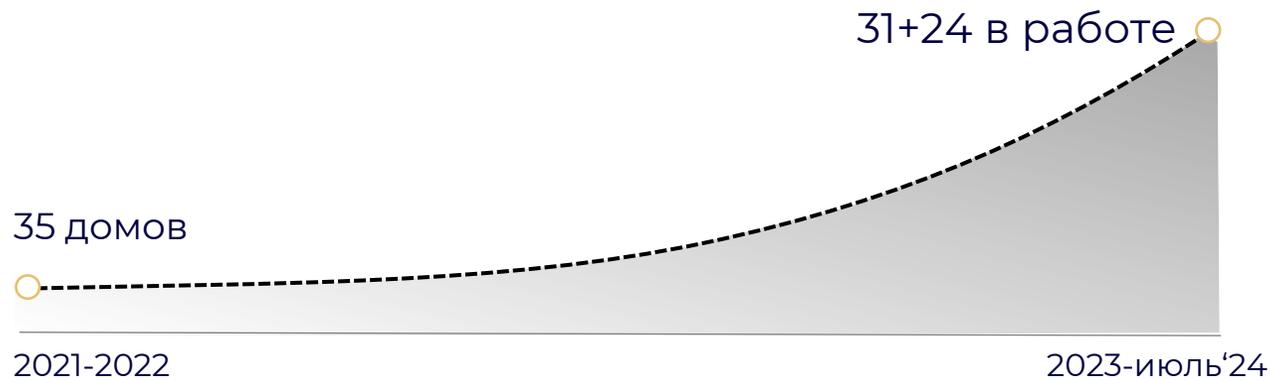


Возведение дома



Инженерные системы

# Резервный фонд для инвестора в обороте Smart House



**За 3 года компания  
смогла вырасти**

**X2**



# ПОЧЕМУ КОМПАНИЯ С ОБРОТОМ ~100 млн.р. ГОТОВА РАБОТАТЬ С ИНВЕСТОРАМИ

50% ипотек выдает Сбербанк – он уже ввел эскроу-счета. Нет эскроу - нет одобрения.

А с марта 2025 в ИЖС для всех начнут действовать эскроу-счета для покупателей домов.

Открытие счета упростит получение кредита, в том числе по льготным программам.

Это повысит покупательскую способность и даст рост продаж.

Но парализует свободные средства застройщика и само строительство: сбор документов, обязательные транши, ограничения по выбору проектов.

Льготной ипотеки больше нет. Семейная на строительство дома ограничена 12 000 000 + банк может потребовать поручителей и в залог иную недвижимость.

Ипотека на покупку готового дома – 20 млн под залог этого дома и без поручителей.

У компании больше клиентов при реализации модели: соглашение с клиентом – стройка – ипотека – продажа  
Строительство «под клиента» защищает и деньги инвестора.

Но застройщику для развития и роста требуется больше оборотных средств, чем до этого, когда работала модель: ипотека – продажа – стройка.

# НАДЕЖНОСТЬ И ДОХОДНОСТЬ ВАШИХ ВЛОЖЕНИЙ ОБЕСПЕЧЕНА СИТУАЦИЕЙ

**68%** По данным ВЦИОМ из 62 млн опрошенных семей, хотят жить в частном доме.



В 2024 года выдача кредитов на ИЖС превысила выдачу кредитов на покупку квартир.

## Рост спроса на загородную недвижимость продолжится

по мнению экспертов. Этому способствует и рост вакансий с удаленной и гибридной занятостью, а также цена городского «квадрата».



# Коротко о главном:

## 1 Используем инвестиции только на строительство проданного дома по предварительному ДКП

- Вне зависимости от количества построенных домов с участием ваших средств вы получите доход 35% годовых
- Одновременно в работе 10-20 объектов и лист ожидания, это защищает вас в случае отказа клиента
- Уверенность возврата инвестиций – финансовое здоровье компании. Выручка +29% за год.

## 2 Заключаем договор инвестиционного займа. Такие договора защищены ст.810, 811 и 395 ГК РФ:

- Ст 810 ГК РФ. Обязанность заемщика вернуть сумму займа.
- Ст 811 ГК РФ. Последствия нарушения заемщиком договора займа.
- Ст 395 ГК РФ. Ответственность за неисполнение денежного обязательства.

## 3 Договор можно расторгнуть в любой момент и вернуть вложенные средства. Но зачем.





ООО «Инвестиционно-строительная  
компания «Смарт Хаус»



+7 (812) 777 23 57

С 10 до 19