



Общество с ограниченной ответственностью  
«Славянский Дом»

ИНН 3728026289, КПП 370201001, ОГРН 1033700062990,  
ОКПО 44750668, ОКОНХ 61110, 61124  
адрес: 153022, г. Иваново, ул. Велижская, д.8  
тел./факс (4932) 938-106, 938-901 e-mail: slavyanskiidom@yandex.ru

№ 2-ЮБ от 27.12.2024 г.

**Коммерческое предложение по реализации проекта строительства  
2-ой очереди микрорайона «Юбилейный» по ул. Куконковых д.141 в г. Иваново  
Литер 1 и Литер 2**

Группа компаний Славянский Дом – один из ведущих застройщиков города Иваново, работающий на рынке жилой недвижимости более 25 лет.

Группа компаний «Славянский Дом» реализует Проект строительства 2-ой очереди микрорайона «Юбилейный» (Многokвартирный жилой дом) по ул. Куконковых в г. Иваново и предлагает стать соинвестором данной строительной площадки по Литер 1 и Литер 2, войти в проект на эти два объекта, сделав взнос в размере от **150 млн. руб.** Это даст право на получение **25,5% будущей прибыли** после сдачи указанных объектов строительства в эксплуатацию, начиная с 1 кв. 2027 г., а также контроль над управлением проекта на протяжении всего периода строительства (участие в распределении прибыли возможно и при большем вложении средств, например, **265 млн. руб. – 45% прибыли**).

Согласно разработанным финансовым моделям (по пессимистичному сценарию), предоставленным в Банк, чистая прибыль по Проекту по Литер 1 и Литер 2 составит сумму в размере 224,9 млн. руб., чистый денежный поток – 386,9 млн. руб. Однако, по оценкам Застройщика, в результате оптимизации стоимости строительства и снижения затрат, а также грамотной политике ценообразования, при которой темпы и цены продаж фактически смогут превышать плановые, **ожидаемая прогнозная прибыль составит 478 млн. руб., ожидаемый прогнозный чистый денежный поток – около 692 млн. руб.**

Таким образом, **инвестор получит доход от вложенных средств в размере 122 млн. руб. при сроке окупаемости – 2 года и средней рентабельности инвестиций – 40,7% годовых.**

**Возможен также вариант инвестирования без участия в прибыли проекта, путем указания конкретного процента доходности.**

**Взаимоотношения сторон предполагается урегулировать заключением Инвестиционного соглашения.**

**Более детальные условия совместной реализации проекта оговариваются индивидуально.**

Вторая очередь микрорайона «Юбилейный» представляет собой три многоквартирных дома: Литер 1, Литер 2 и Литер 3 переменной этажности в кирпичном исполнении с поквартирным отоплением. Осуществлять строительство планируется на земельном участке площадью 2,8 га (к.н. 37:24:010450:1181), **который подлежит выкупу по опционному договору.** Получены три разрешения на строительство №37-RU37302000-0066-2022 от 28.08.22 г., №37-24-3-2024 от 22.01.2024 г., №37-24-4-2024 от 22.01.2024 г.

### Технико-экономические показатели Проекта:

МЖД	Этажность	Площадь застройки (м <sup>2</sup> )	Общая площадь здания (м <sup>2</sup> )	Количество квартир (шт.)	Общая площадь квартир (м <sup>2</sup> ) к=1
Литер 1	9-9-7	1 374,88	10 429,24	116	7 514,07
Литер 2	9-12-12-9	2 019,12	21 438,24	230	12 888,99
Литер 3	9-9-9-9	2 187,0	17 221,59	223	12 220,96
<b>Итого:</b>		<b>5 581,00</b>	<b>49 089,07</b>	<b>569</b>	<b>32 624,02</b>



### Финансовая модель и банковское сопровождение проекта:

Застройщик данного проекта – ООО СЗ «Славянский дом Альфа» совместно с предприятиями Группы компаний надлежащим образом был проанализирован структурными подразделениями Промсвязьбанка (ПСБ), а строительный проект, также успешно, прошел комплексный андеррайтинг рисков во всех его подразделениях.

26.06.2024 г. ПАО Промсвязьбанк выдал Условия предоставления финансирования, при наличии которых можно выходить на Кредитный комитет банка для открытия Кредитной линии с лимитом выдачи по проектному финансированию с привлечением средств дольщиков на счета эскроу этого же банка по договорам долевого участия в рамках 214-ФЗ.

Бюджет строительства был согласован в размере 2 188,4 млн. руб., в т.ч. на Литер 1 – 510,8 млн. руб., Литер 2 – 887,6 млн. руб., Литер 3 – 790 млн. руб. Требуется дополнительное собственное участие в финансировании Бюджета проекта в размере 176,8 млн. руб., в т.ч. на Литер 1 – 57 млн. руб., на Литер 2 – 64 млн. руб., на Литер 3 – 55,8 млн. руб. **Застройщиком планируется произвести выкуп земельного участка по стоимости 150 млн. руб.**

Планируемая дата ввода в эксплуатацию объектов: Литер 1 – 3 кв. 2026 г., Литер 2 – 2 кв. 2027 г., Литер 3 – 3 кв. 2027 г. Продажи жилой недвижимости заканчиваются: Литер 1 – 2 кв. 2030 г., Литер 2 – 1 кв. 2031 г., Литер 3 – 3 кв. 2031 г.

По оценкам Застройщика, в результате оптимизации стоимости строительства и снижения затрат, а также грамотной политике ценообразования, при которой темпы и цены продаж фактически смогут превышать плановые, которые основаны на более осторожной ценовой

политике банка, сроки продаж сократятся в 2,5-3 раза (на 60-70%%), а суммы процентов по банковскому кредиту – в 2-2,5 раза (на 50-60%%).

Предварительное значение процентных ставок следующее: базовая ставка на инвестиционной фазе – 18,92%, на эксплуатационной фазе – 17,73%, специальная ставка – 4,61%, ставка эскроу – 12,5%.

В настоящий момент на строительной площадке выполнены следующие работы:

1. Выполнено ограждение строительной территории.
2. Приступили к выполнению раздела 7 проектной документации по сносу и демонтажу объектов капитального строительства в зоне строительства Литер 1.
3. Начаты подготовительные работы по обустройству территории.

Согласно финансовой модели проекта ожидаемая прогнозная прибыль от реализации (после уплаты налогов и процентов по кредиту) по Литеру 1 и Литеру 2 составит сумму в размере 225 млн. руб. при рентабельности затрат 16%.

*При заинтересованности участия в проекте дополнительная информация предоставляется по запросу.*

*Контактное лицо для связи – Финансовый директор ООО «Славянский Дом» Разумовский Роман Валерьевич, тел. +7 (4932) 938-562, эл. почта – [razumovskii@slavdom37.ru](mailto:razumovskii@slavdom37.ru)*

Финансовый директор ООО «Славянский Дом»

Разумовский Р.В.