

EMIRS
CAPITAL

КЛУБНЫЙ ПОСЁЛОК

ЗАКРЫТЫЙ
ФОРМАТ

СОВРЕМЕННЫЙ КЛУБНЫЙ ПОСЁЛОК

4 ГА

ЗЕМЛИ

ЗАКРЫТЫЙ
ФОРМАТ



20

ДОМОВ

- 01 Асфальт, охрана, видеонаблюдение
- 02 Банный комплекс и внутренний спортзал
- 03 Пруд с пляжной зоной (25 лежаков)
- 04 Спортивные площадки, прогулочные зоны
- 05 Единая архитектура, соседи одного уровня



ИНВЕСТИЦИИ (ТРАНШАМИ)

400 МЛН ₽

Срок реализации 18-20 МЕСЯЦЕВ

Чистая прибыль 361 МЛН ₽

Возврат тела 12-14 МЕСЯЦ

Доля инвестора 253 МЛН ₽ (70%)

Оборот проекта 1 525 МЛН ₽

Доходность 30-40% ГОДОВЫХ

ЦЕНЫ ПРОДАЖИ

ПЕРВЫЕ
10 ДОМОВ —

70 МЛН ₽

СЛЕДУЮЩИЕ
5 ДОМОВ —

80 МЛН ₽

ПОСЛЕДНИЕ
5 ДОМОВ —

85 МЛН ₽

ДЛЯ СРАВНЕНИЯ

Обычный дом в СНТ —
50-55 млн ₽, но без клубного
формата, без продуманной
среды, без атмосферы

- ✗ нет прогулочной зоны
- ✗ нет общего комплекса с баней и спортом
- ✗ нет чувства места, куда хочется возвращаться

ПОЧЕМУ ДОМ СТОИТ ДОРОЖЕ

Закрытая
территория
и охрана



Баня, спортзал,
общественные
зоны



Единая
архитектура,
никакого
самостроя



Пруд с пляжем,
подсветка,
тротуары



Комьюнити:
соседи одного
уровня



Мы продаём не стены —
**мы продаём среду
и образ жизни**



ВИТРИНА ПРОДАЖ



ЧТО ПОКУПАТЕЛЬ УВИДИТ С ПЕРВЫХ МЕСЯЦЕВ

01

Мой дом —
построен за мои деньги
(skin in the game)

02

Дизайнерский дом
под ключ — за дорого

03

Три White-box
(предчистовые дома)

04

Шесть Готовых коробок
с фасадами

05

Участки продаются только
с подрядом — двойная маржа
и единая концепция

КАК Я СОЗДАЮ КАПИТАЛ НА ПУСТОЙ ЗЕМЛЕ

01 ОСНОВНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

4 гектара	Территория будущего посёлка
30%	Под инфраструктуру: дороги, ландшафт, пруд, пляж, общественные зоны
70%	20 участков с полноценным пространством: в среднем по 14 соток

 Вместо плотной нарезки —
**простор, дыхание,
премиум-среда**

02 МОДЕЛЬ РАЗВИТИЯ

- Витрина качества**
Построю один дизайнерский дом за свои деньги — он станет магнитом для покупателей
- Создание среды с первого дня**
Коммуникации, озеленение, дорожки, подсветка, пруд, зона отдыха. Это не стройка — это уже образ жизни
- Первые 10 коробок — опережающая застройка**
Коробки домов по фасаду улицы — чтобы задать стиль и вызвать доверие

ФИНАЛ

Когда среда сформирована —
земля продаётся по другим деньгам

Я не просто строю дома — я формирую капитал

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ ПРОЕКТА

ОБЩИЙ ОБОРОТ	1 525 МЛН ₽
СЕБЕСТОИМОСТЬ	1 100 МЛН ₽
ИТОГОВАЯ ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ	361 МЛН ₽
ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТОРА	40% ГОДОВЫХ (И ВЫШЕ)
СРОК ВОЗВРАТА ТЕЛА	12–14 МЕСЯЦЕВ

Проект делится
на 3 этапа

Быстрый возврат тела



ЭТО НЕ ТЕОРЕТИКА

Всё основано на базе уже построенных и проданных домов, я опираюсь на реальные кейсы, а не на фантазии



ДВИЖЕНИЕ КАПИТАЛА

ВХОД

400 МЛН ₽

(ТРАНШАМИ)

01

ПЕРВЫЕ ПРОДАЖИ
(10 ДОМОВ) —

ВОЗВРАТ ТЕЛА
К 12–14 МЕСЯЦУ

02

ПОСЛЕДУЮЩИЕ ПРОДАЖИ
(10 ДОМОВ) —

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ

ПОСЛЕ
ВОЗВРАТА ТЕЛА

400 МЛН ₽

**ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ
ДЕЛИТСЯ**

ИНВЕСТОР

70%
(≈ 253 МЛН ₽)

УПРАВЛЕНИЕ

30%
(≈ 108 МЛН ₽)



ФИНАНСИРОВАНИЕ ТРАНШАМИ

ТРАНШ 01

~150 МЛН ₽

земля, периметр, стартовые
сети, подготовка

ТРАНШ 02

~140 МЛН ₽

дороги, сети, ландшафт,
первые коробки

ТРАНШ 03

~110 МЛН ₽

доводка инфры, фасады,
дизайнерский дом

СУММАРНО

~400 МЛН ₽

далее цикл крутится
из выручки



РИСКИ И ЗАЩИТА КАПИТАЛА

РИСК

Возможная задержка продаж на несколько месяцев — компенсируется моментальной сменой стратегии и гибким управлением спросом

ЗАЩИТА

- 01 Деньги в реальном активе (земля, дома, инфраструктура)
- 02 Вход траншами значительно снижает риски
- 03 Возврат тела уже на этапе 1 (к 12–14 месяцу)
- 04 Участки только с подрядом → сохраняем премию в цене
- 05 Налоги учтены консервативно, оптимизация = дополнительная прибыль



МАРКЕТИНГ И ПРОЗРАЧНОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ

01

Соцсети посёлка
(TG/IG/YT), PR,
амбассадоры

02

Видеонаблюдение
24/7, доступ
инвестору

03

Фото/видео-
отчёты по
графику

04

Мой флагманский дом —
в этом поселке. Это гарантия моего
личного контроля 24/7 над всем
проектом: стройка, продажи, запуск



ОЧЕВИДНАЯ ВЫГОДА

Банк даёт **16%**

ЭТОТ ПРОЕКТ — 30-40% ГОДОВЫХ

Срок

18-20
МЕСЯЦЕВ

Возврат тела

12-14
МЕСЯЦ

Доля инвестора

253
МЛН ₽ (70%)

Чистая прибыль

361
МЛН ₽



EMIRS CAPITAL