

EXHIBITION CENTER

64 km MKAD, Moscow region, Odintsovo district, village Myakinino

The project construction. Brief description of the concept



THE CONTENTS / СОДЕРЖАНИЕ

- page. 3 A brief summary of the project / Краткое резюме проекта;
- page. 5 The key parameters of the project / Ключевые параметры проекта;
- page. 7 Brief description of the project concept / Краткое описание концепции проекта;
- page. 9 Situational plan / Ситуационный план;
- page. 11 Photographing the object from the MKAD / Фотофиксация объекта со стороны МКАД;
- page. 12 3D visualization of facade of the object from the MKAD / 3D визуализация фасада со стороны МКАД;
- page. 13 Key figures / Ключевые цифры;
- page. 15 Key indicators of the sold area / Основные показатели продаваемых площадей;
- page. 16 Floor plans / поэтажные планы;
- page. 26 Techno-economic performance and Feasibility study / Техничко-экономические показатели и Техничко-экономическое обоснование.



A BRIEF SUMMARY OF THE PROJECT

The borrower	LLC "pioneer-M", Moscow region, Odintsovo R-n, str Outpatient, 49A.	
General information about the Project	The construction of the innovation design Centre in one of the districts of Moscow with the ongoing intensive residential development.	<ul style="list-style-type: none"> The Project envisages construction of a design Centre with a permanent exhibition, an exhibition of 64 km of Moscow ring road (North-West of Moscow, the area of Myakinino, Strogino).
The current status of the Project	At this stage it is possible to reduce the height of the building compared to the original project without any loss of functionality and technical characteristics.	<ul style="list-style-type: none"> As of September 2016 built 3 underground floors and 5 above ground. The facility under construction is on preservation since the beginning of 2015 The initial project involves the construction of 12 floors above ground, however, at this stage of construction in order to reduce the cost of capital investments it is possible to reduce the number of floors to 7 without any loss of functionality and technical characteristics of the building. Total area of building ground 12 floors – 117 thousand square meters. The total area of the building 7 floors above ground of 81 thousand sq m.
Signed contracts	<p>All partners of the Borrower is a large Russian company with a long and successful history of operation on the Russian market.</p> <p>80% of space under construction signed a preliminary lease agreement. The remaining 20% of space sold.</p>	<ul style="list-style-type: none"> The total area of the building 7 floors above ground – 81 thousand square meters. Of them: <ol style="list-style-type: none"> 15 thousand square meters already sold to the dealer OOO «Baltautotrade» in the preliminary contract of purchase and sale The remaining 66 thousand sq m signed a preliminary lease agreement with the operator, Management company «UK MOD city Group»¹ The General contractor is Construction company «Baltspetsstroy»².
The total budget of the project	The total budget of the Project already implemented capex confirmed by the company Cushman and Wakefield ³ .	<ul style="list-style-type: none"> Adjusted the budget for the Project (7 floors) – 4,6 billion rubles, including: <ol style="list-style-type: none"> Incurred capital expenditure as of September 2016, 2.1 billion RUB. The necessary funding – 2.9 bn. Project budget and cost incurred capital costs are confirmed during the technical audit in July 2016 company Cushman and Wakefield.
Financing terms	<p>The market value of collateral is confirmed by the company Cushman and Wakefield.</p> <p>The annual turnover of the company is the guarantor amounts to 5 billion rubles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> As security for performance of obligations the Borrower provides: <ul style="list-style-type: none"> <u>The unfinished building as collateral.</u> According to estimates of Cushman and Wakefield as at 1 July 2016: <ol style="list-style-type: none"> the current market value of this object is of 2.93 billion. the market value assuming 100% availability – about 6 billion rubles. <u>Guarantee</u> <ul style="list-style-type: none"> The guarantee of a dealer OOO "Baltautotrade" (the annual turnover is about 5 billion rubles.) Guarantee of the ultimate beneficiary OOO "Baltautotrade" Guarantees from the founders and General Director of the Borrower

¹ One of the biggest players in the market control furniture shopping centers and developing the concept of commercial premises.

² For over 15 years, performs the functions of General contractor and subcontractors in the construction market.

³ American consulting company providing services in the field of commercial real estate.

КРАТКОЕ РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

Заемщик	ООО «Пионер-М», Московская обл., Одинцовский р-н, ул. Амбулаторная, 49а.	
Общая информация о Проекте	Строительство инновационного Центра дизайна в одном из районов г. Москвы с продолжающейся интенсивной жилой застройкой.	<ul style="list-style-type: none"> В рамках Проекта предполагается строительство Центра дизайна с постоянной выставочной экспозицией на 64 км МКАД (Северо-Запад г. Москвы, район Мякинино – Строгино).
Текущий статус Проекта	На данном этапе возможно сокращение этажности здания по сравнению с первоначальным проектом без каких-либо потерь функциональности и технических характеристик.	<ul style="list-style-type: none"> По состоянию на сентябрь 2016 г. построено 3 подземных этажа и 5 наземных. Объект незавершенного строительства находится на консервации с начала 2015 г. Изначальный проект строительства предполагает 12 наземных этажей, однако на данном этапе строительства в целях снижения стоимости капитальных вложений возможно сокращение количества этажей до 7-ми без каких-либо потерь функциональности и технических характеристик здания. Общая площадь здания при строительстве наземных 12 этажей – 117 тыс. кв м. Общая площадь здания при строительстве 7 наземных этажей – 81 тыс. кв м.
Подписанные договоры	<p>Все партнеры Заемщика – крупные российские компании с длительной и успешной историей функционирования на российском рынке.</p> <p>На 80% строящихся площадей подписан предварительный договор аренды. Оставшиеся 20% площадей – проданы.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Общая площадь здания при строительстве 7 наземных этажей – 81 тыс. кв м. Из них: <ol style="list-style-type: none"> 15 тыс. кв м уже продано автодилеру ООО «БалтАвтотрейд» по предварительному договору купли-продажи На оставшиеся 66 тыс. кв м подписан предварительный договор аренды с оператором Управляющая компания «УК МОД Сити Групп»¹ Генеральным подрядчиком выступает Строительная компания «Балтспецстрой»².
Общий бюджет проекта	Общий бюджет Проекта и стоимость уже осуществленных капвложений подтверждены компанией Кушман и Вейкфилд ³ .	<ul style="list-style-type: none"> Скорректированный бюджет Проекта (7 этажей) – 4,6 млрд. руб., из них: <ol style="list-style-type: none"> Понесенные капитальные затраты по состоянию на сентябрь 2016 г. - 2,1 млрд. руб. Необходимое финансирование – 2,9 млрд. руб. Бюджет Проекта и стоимость понесенных капитальных затрат подтверждены в ходе технического аудита в июле 2016 г. компанией Кушман и Вейкфилд.
Условия финансирования	<p>Рыночная стоимость объекта залога подтверждена компанией Кушман и Вейкфилд.</p> <p>Годовой оборот компании-поручителя составляет 5 млрд. руб.</p>	<ul style="list-style-type: none"> В качестве обеспечения исполнения обязательств Заемщик предоставляет: <u>Объект незавершенного строительства в качестве предмета залога.</u> Согласно оценке Кушман и Вейкфилд по состоянию на 1 июля 2016 г.: <ol style="list-style-type: none"> 1) текущая рыночная стоимость данного объекта составляет 2,93 млрд. руб. рыночная стоимость при допущении 100% готовности – около 6 млрд. руб. <u>Поручительства</u> Поручительство автодилера ООО «Балтавтотрейд» (годовой оборот составляет около 5 млрд. руб.) Поручительство конечного бенефициара ООО «Балтавтотрейд» Поручительства учредителей и генерального директора Заемщика

¹ Один из крупнейших игроков на рынке управления торговыми мебельными центрами и разработки концепции торговых помещений.

² На протяжении более 15 лет осуществляет функции генподрядной и субподрядной организации на строительном рынке.

³ Американская консалтинговая компания, предоставляющая услуги в области коммерческой недвижимости.

THE KEY PARAMETERS OF THE PROJECT

LOCATION



- Is located in a prestigious area in the North-West of Moscow, including such municipalities as: Strogino, Mitino, Northern and southern Tushino in which ongoing intensive residential development. Within easy reach are cottages Odintsovo, Krasnogorsk and Istra districts of the Moscow region.
- Proximity to major transport arteries: the MKAD, Myakininskaya highway, Novorizhskoe highway, Volokolamskoe shosse Rublevskoye shosse and underground station: Strogino (1.5 km), station (2.5 km). Weekly flow of this stretch of ring road is 3 000 000 cars, passenger traffic m. Makino – 11 thousand persons per day, m. Strogino -32 thousand people a day.
- Good visibility due to its location on the first line of the outer side of the MKAD.

SPECIFICATIONS



112 aboveground and 3 underground floors

Total area – 117 sq m 277,7

Total area leased,
-70 965 sqm

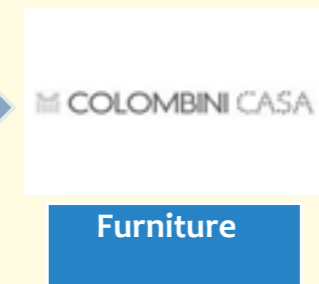
The land area -20 261 sq m

Current readiness – about 45%

CONCEPT WITH ELEMENTS OF INNOVATION

Design center for home with a permanent exposition

new anchor



INNOVATIVE RENT

The permanent exhibition "Ready apartments" in cooperation with the construction company "Morton"

The furniture podiums

center for communication and leisure

Additional areas for organization of various workshops and groups in the following areas: creativity, design, cooking

КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



- Расположен в престижном районе на северо-западе г. Москвы, включающем такие муниципальные районы как: Строгино, Митино, Северное и Южное Тушино, в которых продолжается интенсивная жилая застройка. В непосредственной близости находятся коттеджные поселки Одинцовского, Красногорского и Истринского районов Московской области.
- Близость к крупным транспортным артериям: МКАД, Мякининское шоссе, Новорижское шоссе, Волоколамское шоссе, Рублевское шоссе и станциям метро: Строгино (1,5 км), Мякинино (2,5 км). Ежедневный поток данного участка МКАД составляет 3 000 000 машин, пассажиропоток м. Мякино – 11 тыс. чел. в сутки, м. Строгино – 32 тыс. чел. в сутки.
- Хорошая видимость благодаря расположению на первой линии внешней стороны МКАД.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ



12 наземных и 3 подземных этажа

Общая площадь – 117 277,7 кв. м

Общая площадь, сданная в аренду,
– 70 965 кв. м

Площадь земельного участка – 20 261 кв. м

Текущая готовность – около 45%

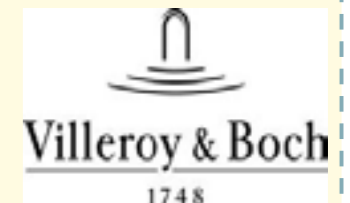
КОНЦЕПЦИЯ С ЭЛЕМЕНТАМИ ИННОВАЦИИ

Центр дизайна для дома с постоянной выставочной экспозицией

НОВЫЕ
ЯКОРЯ



Корпусная
мебель



КУХНИ

ИННОВАЦИОННЫЕ МЕТОДЫ
СДАЧИ В АРЕНДУ

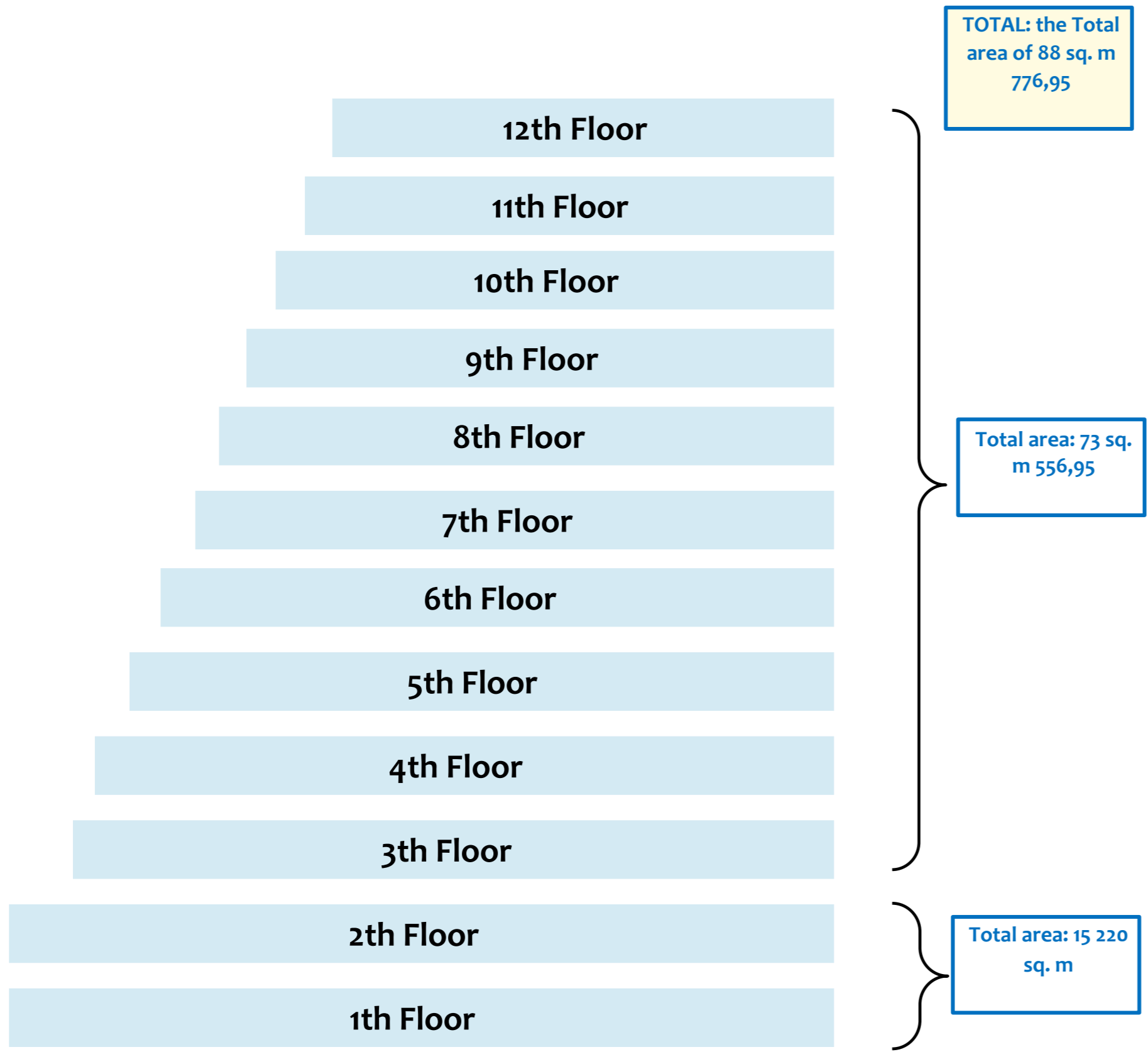
Постоянная экспозиция «Готовые квартиры»
в сотрудничестве со строительной
компанией «Мортон»

Мебельные подиумы

ЦЕНТР
КОММУНИКАЦИИ
И ДОСУГА

Дополнительные зоны для организации
различных мастер-классов и кружков по
направлениям: творчество, дизайн,
кулинария

BRIEF DESCRIPTION OF THE PROJECT CONCEPT



- selling furniture, goods for repair and home
- EXPOSITION
- "APARTMENT READY"

PUT the rental price operator - UK MOD city Groups: 58 417 sq. m of usable area for the Contract advance rent from the city 23.06.2016

MOD CITY GROUPS:

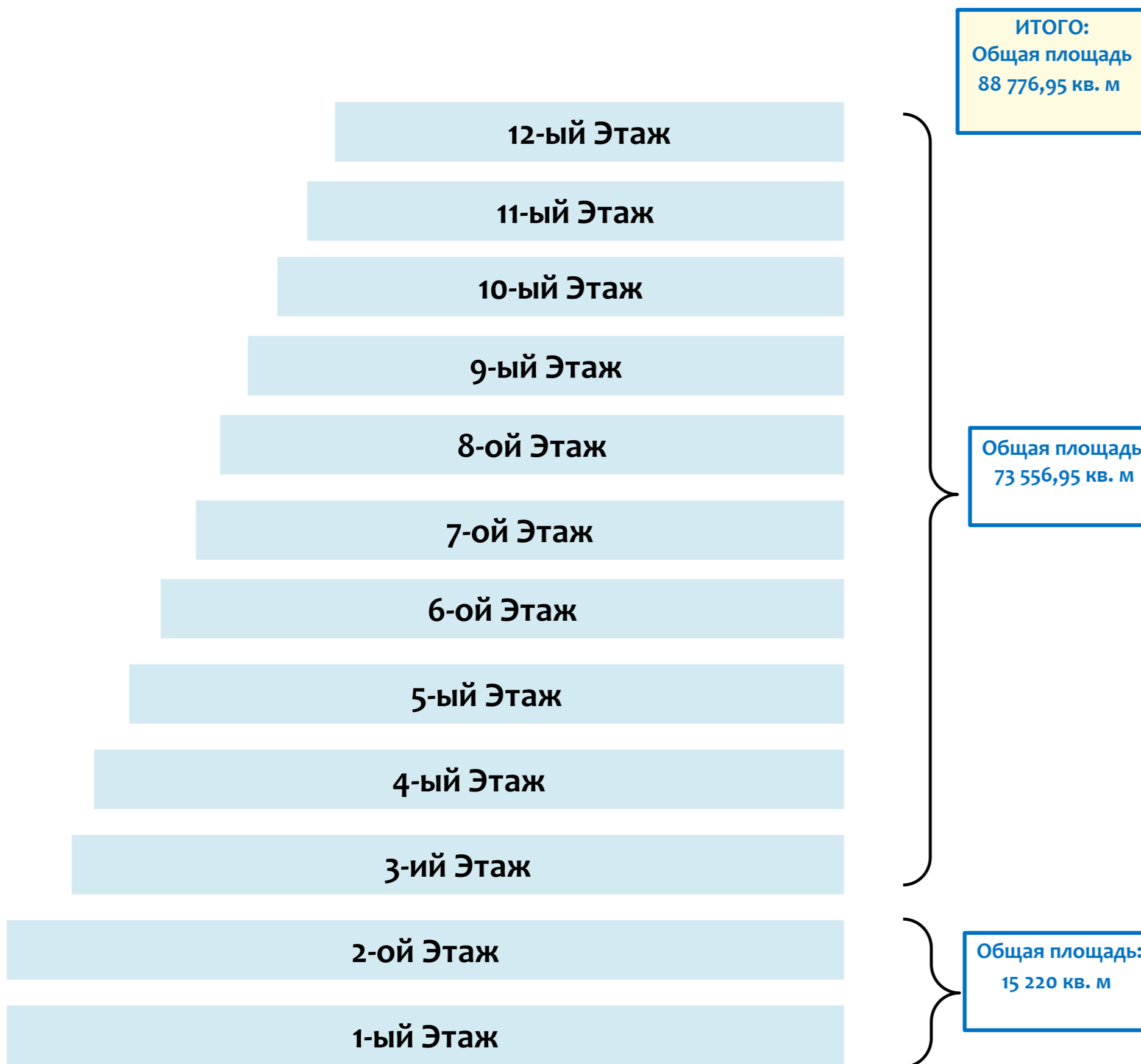
- Professional player in the management of shopping centres and furniture concept development
- Latest successfully implemented project in the field of real estate management – Mebel Park "Rumyantsevo" (60 thousand sq m)
- Other projects:
 - Joint projects with MORTON
 - Production of furniture in the Russian furniture factories "Darso"
- One of the biggest distributors of furniture fabrics and accessories (Arben)
- Participation in public organizations (Association of urban development companies)

SHOWROOMS BMW, MERCEDES, MAZERATI

SOLD Baltautotrade: 2 672 sq. m under the Contract of purchase and sale dated 20.12.2014. and the Supplementary agreement b\n from G. 06.05.2016

PUT the rental price Baltautotrade: 12 548 sqm under Contract provisional lease No. P-1 from 30.05.2016 G.

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА



- ПРОДАЖА МЕБЕЛИ, ТОВАРОВ ДЛЯ РЕМОНТА И ДОМА
- ВЫСТАВОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ
- «ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ»

СДАНО в аренду оператору - УК МОД Сити Групп: 58 417 кв. м полезной площади по Договору предварительной аренды от 23.06.2016 г.

МОД СИТИ ГРУПП:

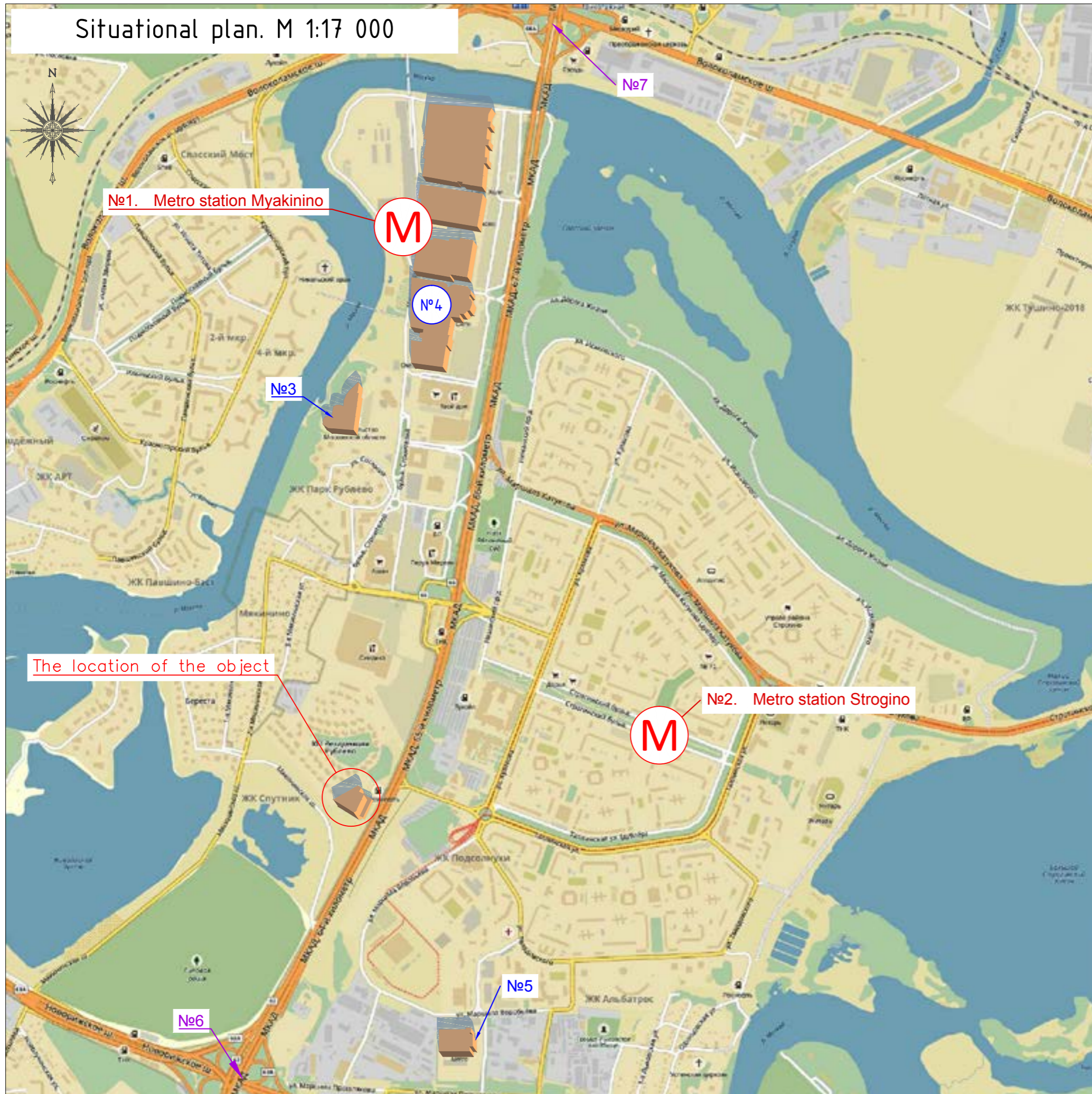
- Профессиональный игрок на рынке управления торговыми мебельными центрами и разработки концепции
- Последний успешный реализованный проект в области управления недвижимостью – Мебель Парк «Румянцево» (60 тыс. кв. м)
- Прочие проекты:
 - Совместные проекты с компанией МОРТОН
 - Производство корпусной мебели на базе российской мебельной фабрики «Дарсо»
 - Один из крупнейших российских дистрибьюторов мебельных тканей и фурнитуры (Arben)
 - Участие в общественных организациях (Ассоциация градостроительных компаний)

ШОУ-РУМЫ BMW, MERCEDES, MAZERATI

ПРОДАНО БалтАвтоТрейд: **2 672 кв. м** по Договору купли-продажи от 20.12.2014 г. и Дополнительному соглашению б\н от 06.05.2016 г.

СДАНО в аренду БалтАвтоТрейд: **12 548 кв. м** по Договору предварительной аренды № П-1 от 30.05.2016 г.

Situational plan. M 1:17 000



Legend

The nearest metro stations

– Color marking of objects in the plan		
№ on the plan	Name of the object	The distance of the object, km
1	Metro station Myakinino	2,57
2	Metro station Strogino	1,39

Socially important facilities

– Color marking of objects in the plan		
№ on the plan	Name of the object	The distance of the object, km
3	Government house of Moscow region	1,70
4	International exhibition center "Crocus Expo"	2,84
5	Metro Cash & Carry. Hypermarket, wholesale store	1,10

Transport infrastructure

– Color marking of objects in the plan		
№ on the plan	Name of the object	The distance of the object, km
6	Road interchange MKAD/Novorizhskoe highway	1,3
7	Road interchange MKAD/Volokolamsk highway	3,61



Legend

The nearest metro stations

№ on the plan	Name of the object	The distance of the object, km
1	Metro station Myakinino	2,57
2	Metro station Strogino	1,39

Socially important facilities

№ on the plan	Name of the object	The distance of the object, km
3	Government house of Moscow region	1,70
4	International exhibition center "Crocus Expo"	2,84

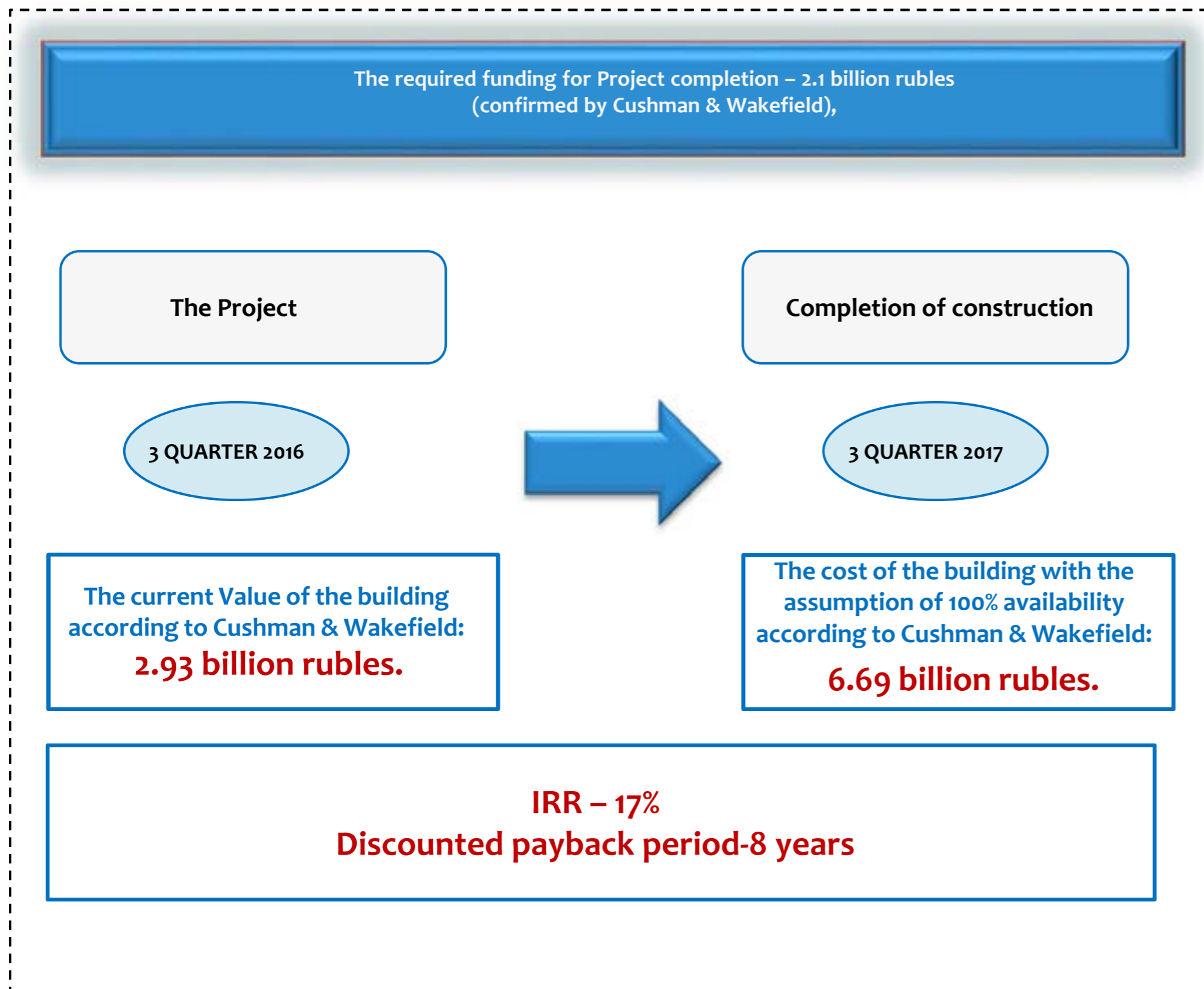
Photographing the object from the MKAD



3D visualization of facade of the object from the MKAD

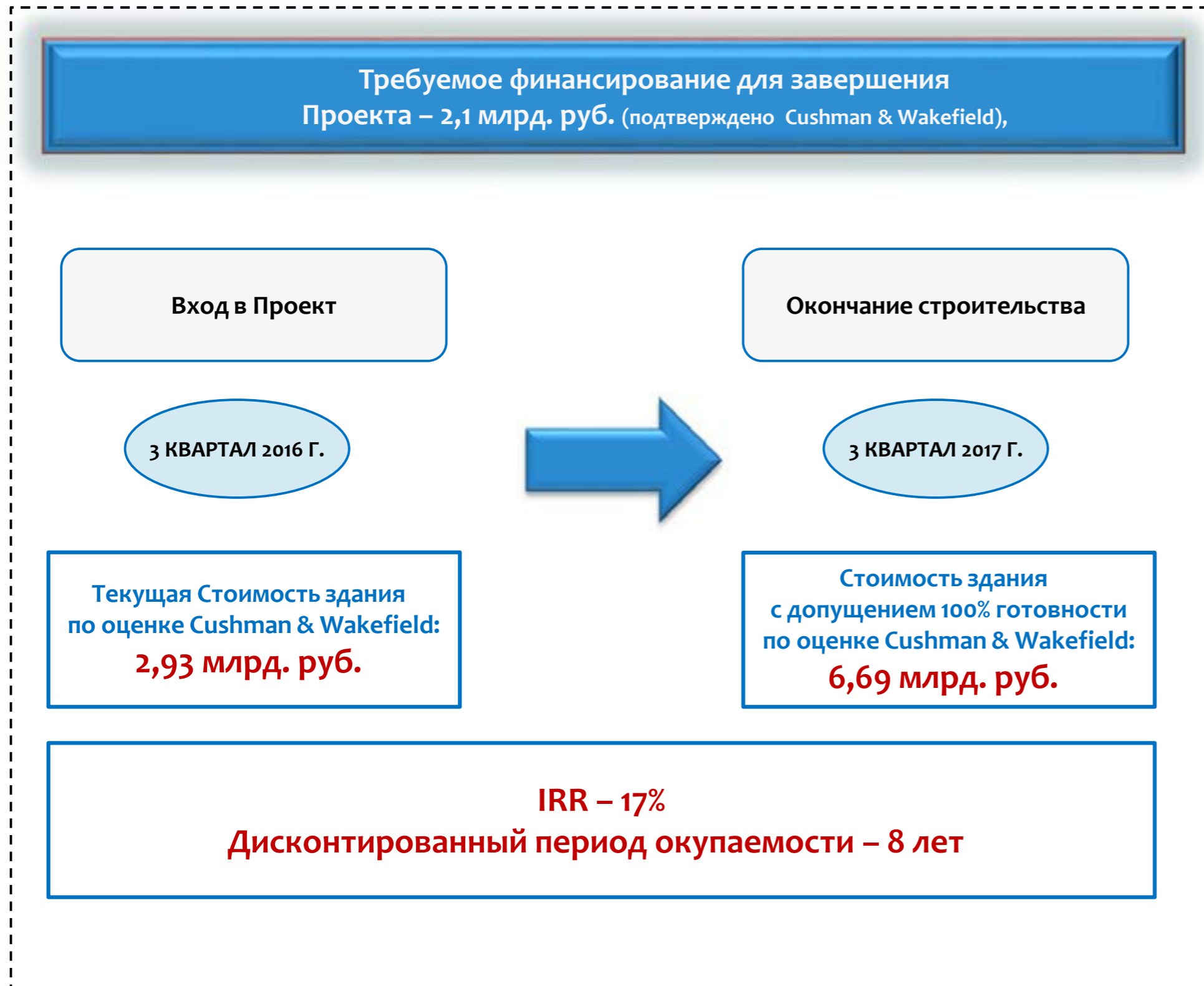


KEY FIGURES



- Total budget of the Project was 4.2 billion rubles.
- **As at the moment the construction of the Project spent 2.1 billion rubles.**
- **The required amount of debt financing 2.1 billion RUB.**
- With the resumption of construction in Q3 of 2016, the completion of the Project tentatively will happen at the end of the 3rd quarter of 2017
- Renting space to rent and receipt of revenue is planned from the 1st quarter of 2018

КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ



- Общий бюджет Проекта – 4,2 млрд. руб.
- По состоянию на настоящий момент на строительство Проекта потрачено 2,1 млрд. руб.
- Необходимая сумма заемного финансирования – 2,1 млрд. руб.
- При возобновлении строительства в 3 квартале 2016 г., завершение Проекта ориентировочно произойдет в конце 3-его квартала 2017 г.
- Сдача площадей в аренду и получение выручки планируется с 1-ого квартала 2018 г.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОДАВАЕМЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Показатель	Значение	Единица измерения
Торговые площади	9 610,0	м ²
Офисные помещения, площадь	29 523,0	м ²
Гостиница на 3-4 этажах	Площадь номерного фонда	7 608,0 м ²
	Количество номеров	0,0 шт.
	Общая площадь гостиницы	0,0 м ²
Апартаменты на 10 этаже (предусмотрено перепроектирование технического этажа)	Площадь фонда апартаментов	2 192,0 м ²
	Количество апартаментов	40 шт.
Апартаменты на 5-9 и 11-12 этажах	Площадь фонда апартаментов	16 010,0 м ²
	Количество апартаментов	291 шт.
Рестораны, площадь	629,0	м ²
Конгресс залы и коворкинг-центры, площадь	1 672,0	м ²
Помещения общественно-делового назначения, площадь	2 686,0	м ²

KEY INDICATORS OF SELLING SPACE

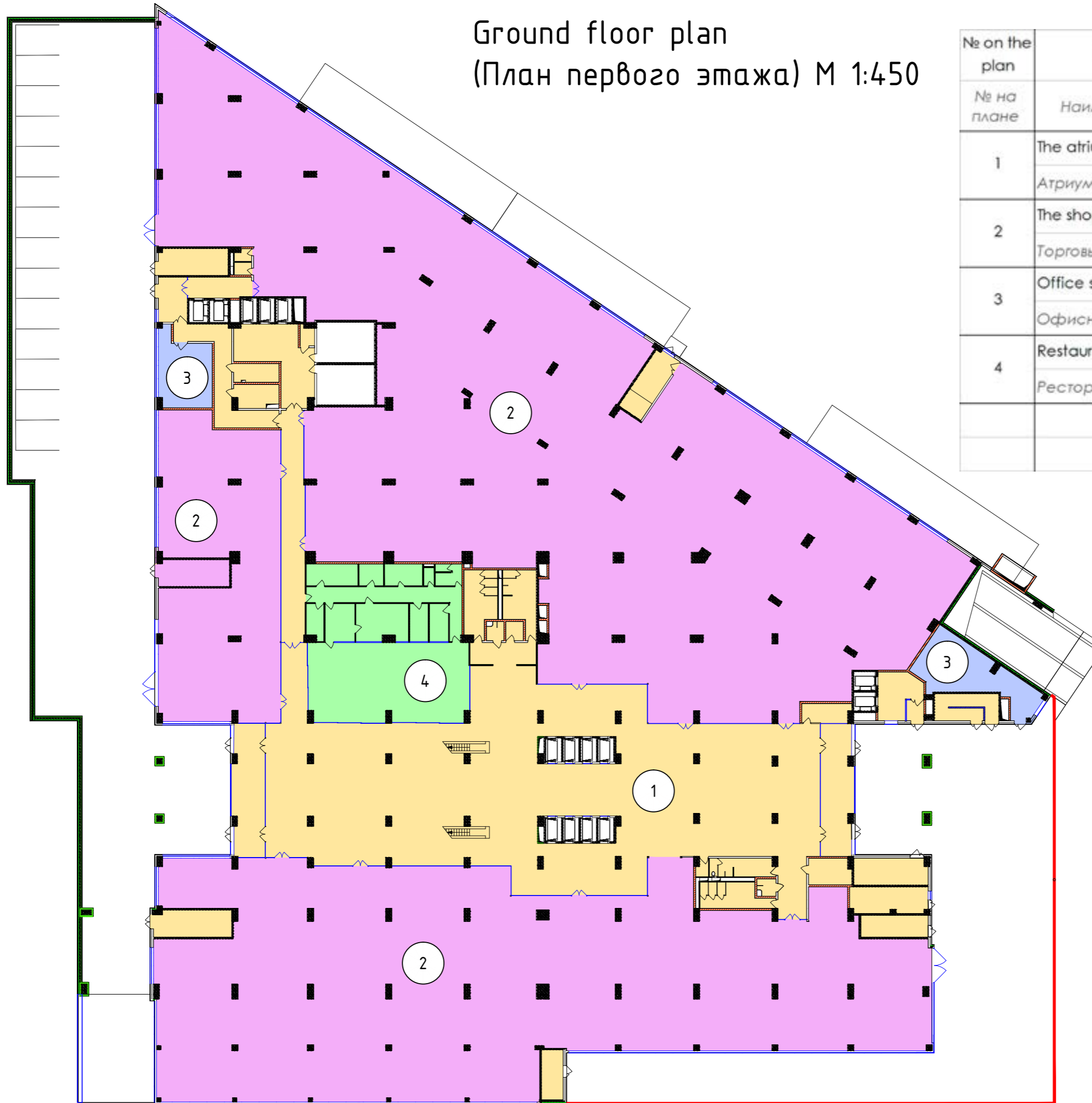
Figure	The value	Unit
The shopping area	9 610,0	м ²
Office space, area	29 523,0	м ²
The hotel is 3-4 floors	Square license plate Fund	7 608,0 м ²
	Number of rooms	190 шт.
	The total area of the hotel	16 040,0 м ²
Apartment on the 10th floor (provided the redesign of the technical floor)	The total area of the apartment	2 192,0 м ²
	The number of apartments	40 шт.
Apartment on 5-9 and the 11th and 12th floors	The total area of the apartment	16 010,0 м ²
	The number of apartments	291 шт.
Restaurants, the area	629,0	м ²
Congress halls and co-working centers, the area	1 672,0	м ²
Space for public and business purposes, the area	2 686,0	м ²



ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ
FLOOR PLANS

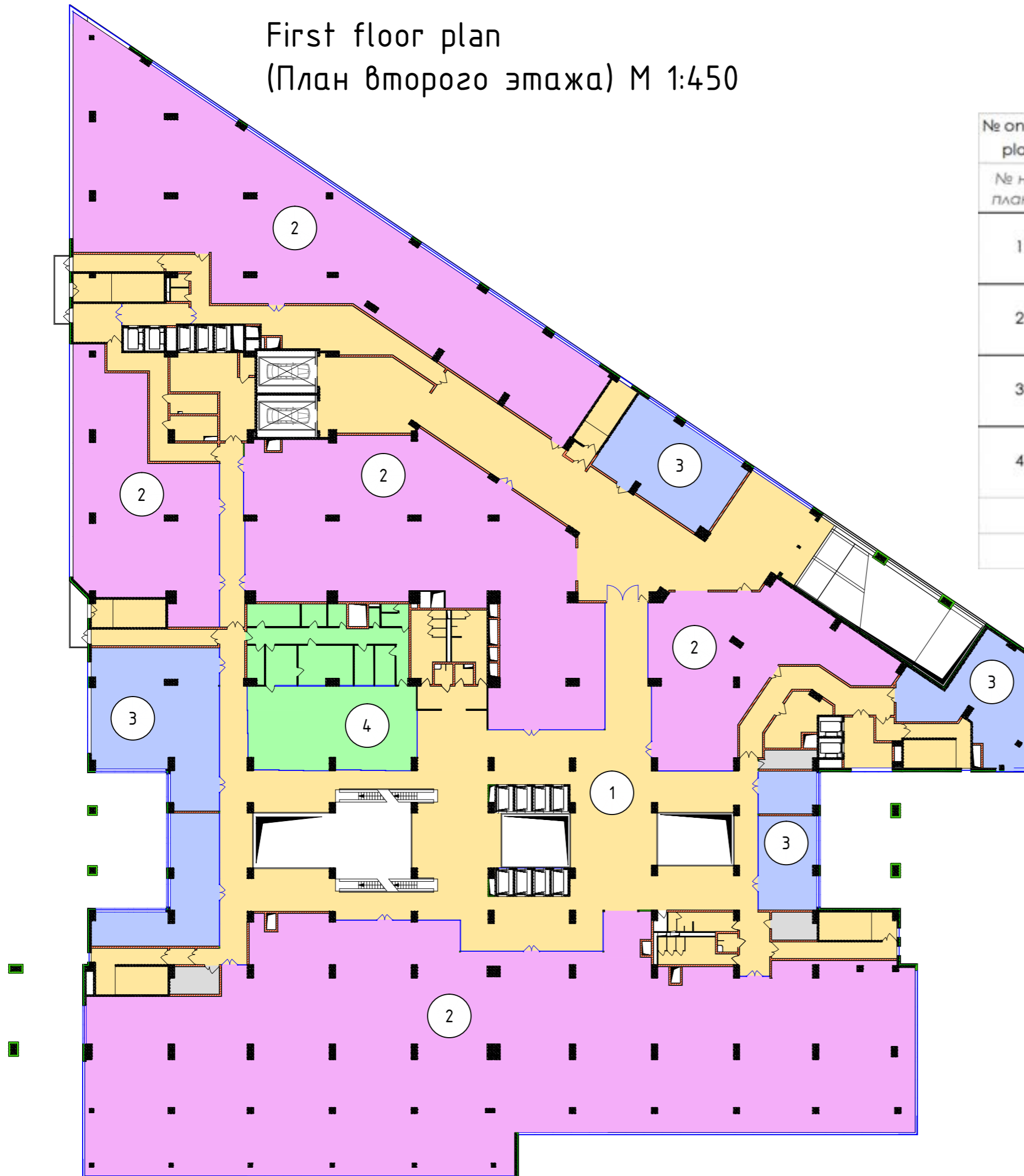


Ground floor plan
(План первого этажа) М 1:450



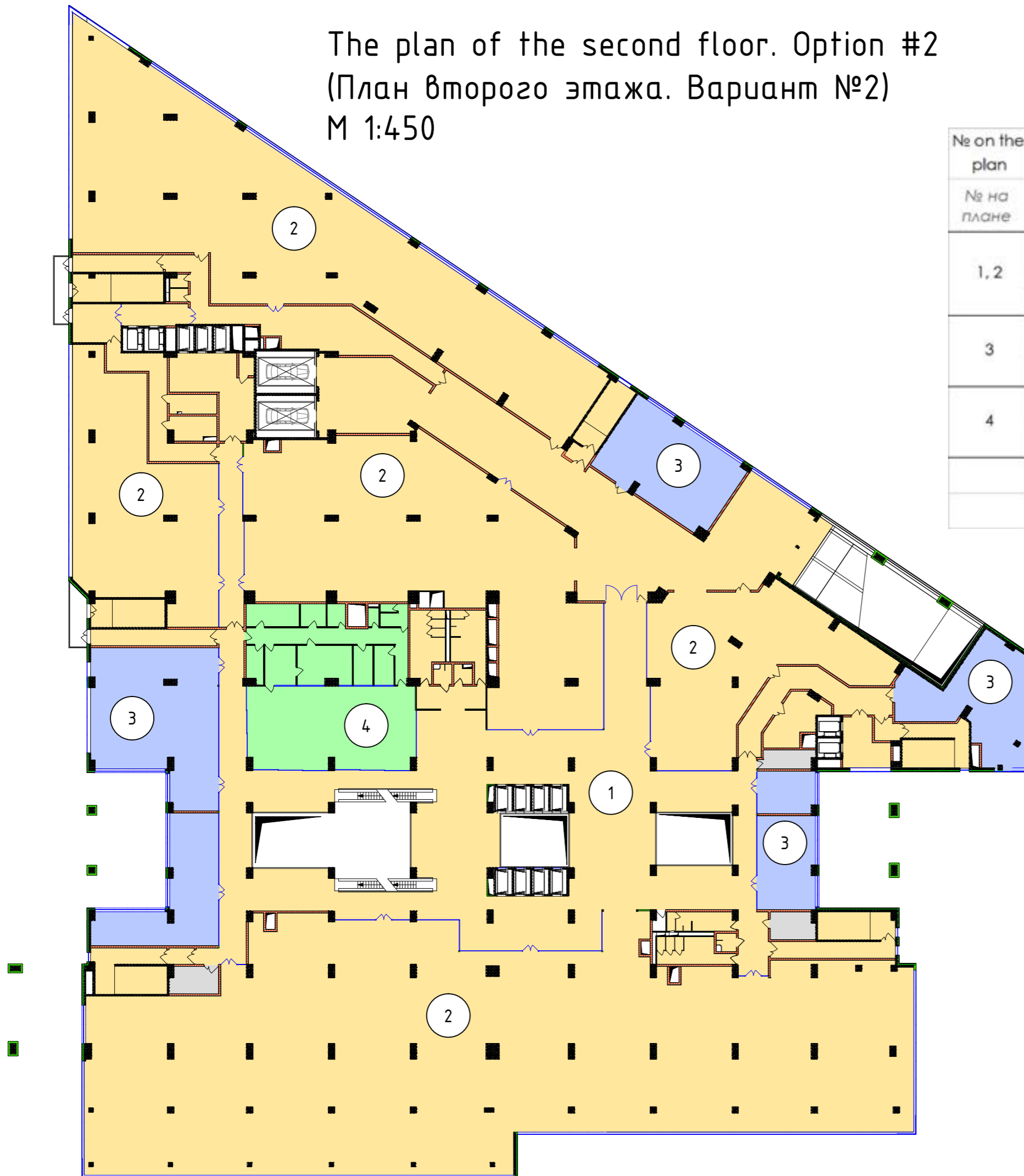
№ on the plan	The name of a room(zone)	Area, м ²	%
№ на плане	Наименование помещения(зоны)	Площадь, м ²	%
1	The atrium and common areas Атриум и МОП	1 910,0	23,82%
2	The shopping area Торговые площади	5 369,0	66,96%
3	Office space Офисные помещения	120,0	1,50%
4	Restaurant Ресторан	318,0	3,97%
Total: Итого:		7 717,0	92,27%

First floor plan
(План второго этажа) М 1:450



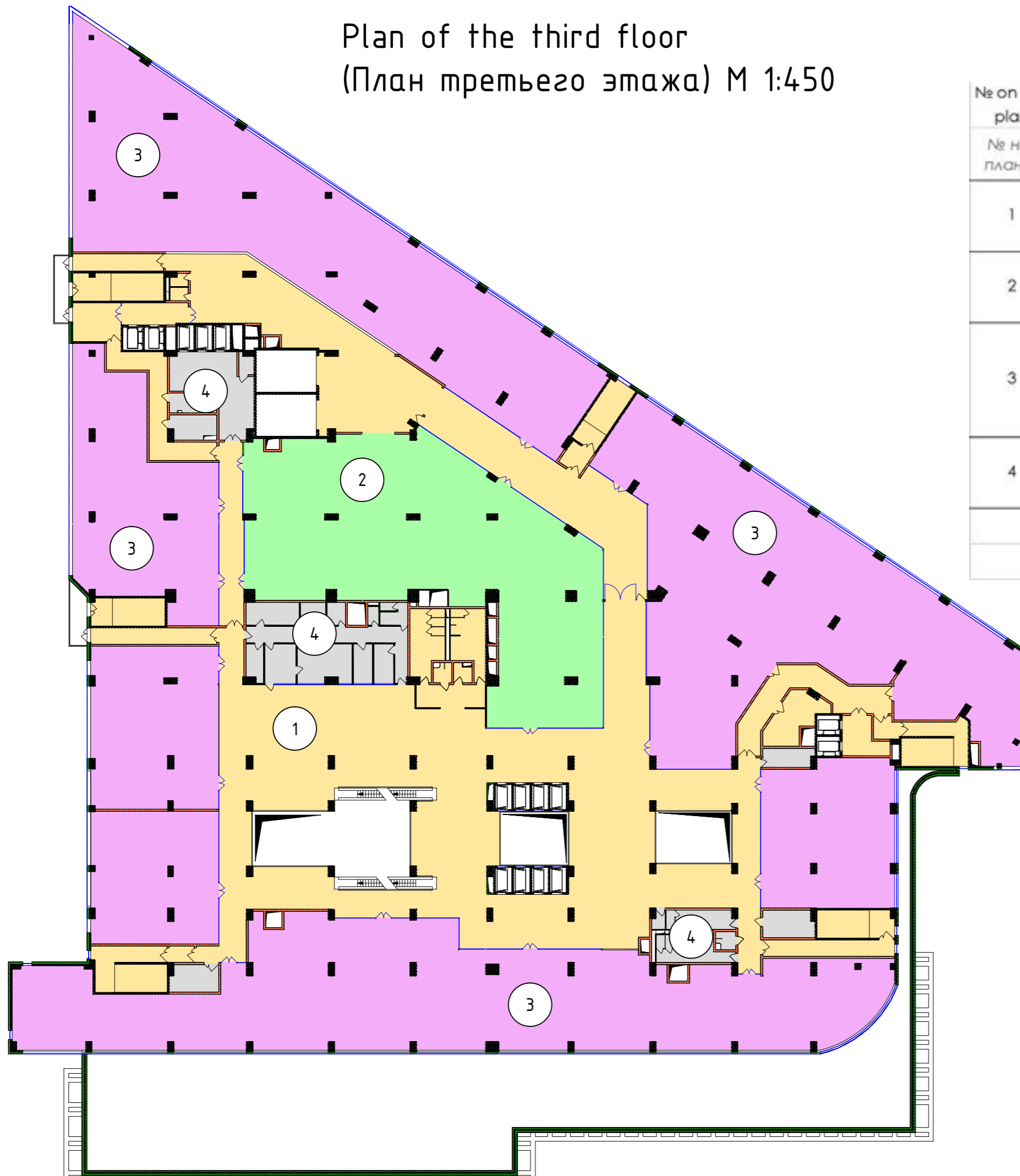
№ on the plan	The name of a room(zone)	Area, м ²	%
№ на плане	Наименование помещения(зоны)	Площадь, м ²	
1	The atrium and common areas	2 294,0	28,61%
	Атриум и МОП		
2	The shopping area	4 241,0	52,89%
	Торговые площади		
3	Office space	679,0	8,47%
	Офисные помещения		
4	Restaurant	311,0	3,88%
	Ресторан		
Total:		7 525,0	89,97%
<i>Итого:</i>			

The plan of the second floor. Option #2
 (План второго этажа. Вариант №2)
 М 1:450



№ on the plan	The name of a room(zone)	Area, м ²	%
№ на плане	Наименование помещения(зоны)	Площадь, м ²	%
1, 2	Atrium, common areas and exhibition space Атриум, МОП и выставочные площади	6 535,0	81,50%
3	Office space Офисные помещения	679,0	8,47%
4	Restaurant Ресторан	311,0	3,88%
Total: Итого:		7 525,0	89,97%

Plan of the third floor
(План третьего этажа) М 1:450



№ on the plan	The name of a room(zone)	Area, м ²	%
№ на плане	Наименование помещения(зоны)	Площадь, м ²	%
1	The atrium and common areas Атриум и МОП	2 170,0	27,06%
2	Конгресс зал и коворкинг центр Congress hall and coworking center	752,0	9,38%
3	The area of the hotel rooms (108 rooms on the floor) Зона расположения гостиничных номеров (108 номеров на этаже)	3 804,0	47,44%
4	Utility room Подсобные помещения	315,0	3,93%
Total:		7 041,0	83,88%
<i>Итого:</i>			

Plan of the fourth floor
(План четвертого этажа) М 1:450



№ on the plan	The name of a room(zone)	Area, м ²	%
№ на плане	Наименование помещения(зоны)	Площадь, м ²	%
1	The atrium and common areas Атриум и МОП	2 000,0	24,94%
2	Конгресс зал и коворкинг центр Congress hall and coworking center	920,0	11,47%
3	The area of the hotel rooms (108 rooms on the floor) Зона расположения гостиничных номеров (108 номеров на этаже)	3 804,0	47,44%
4	Utility room Подсобные помещения	315,0	3,93%
Total: Итого:		7 039,0	83,86%

Plan of the fifth to tenth floors
(План пятого-десятого этажей) М 1:450



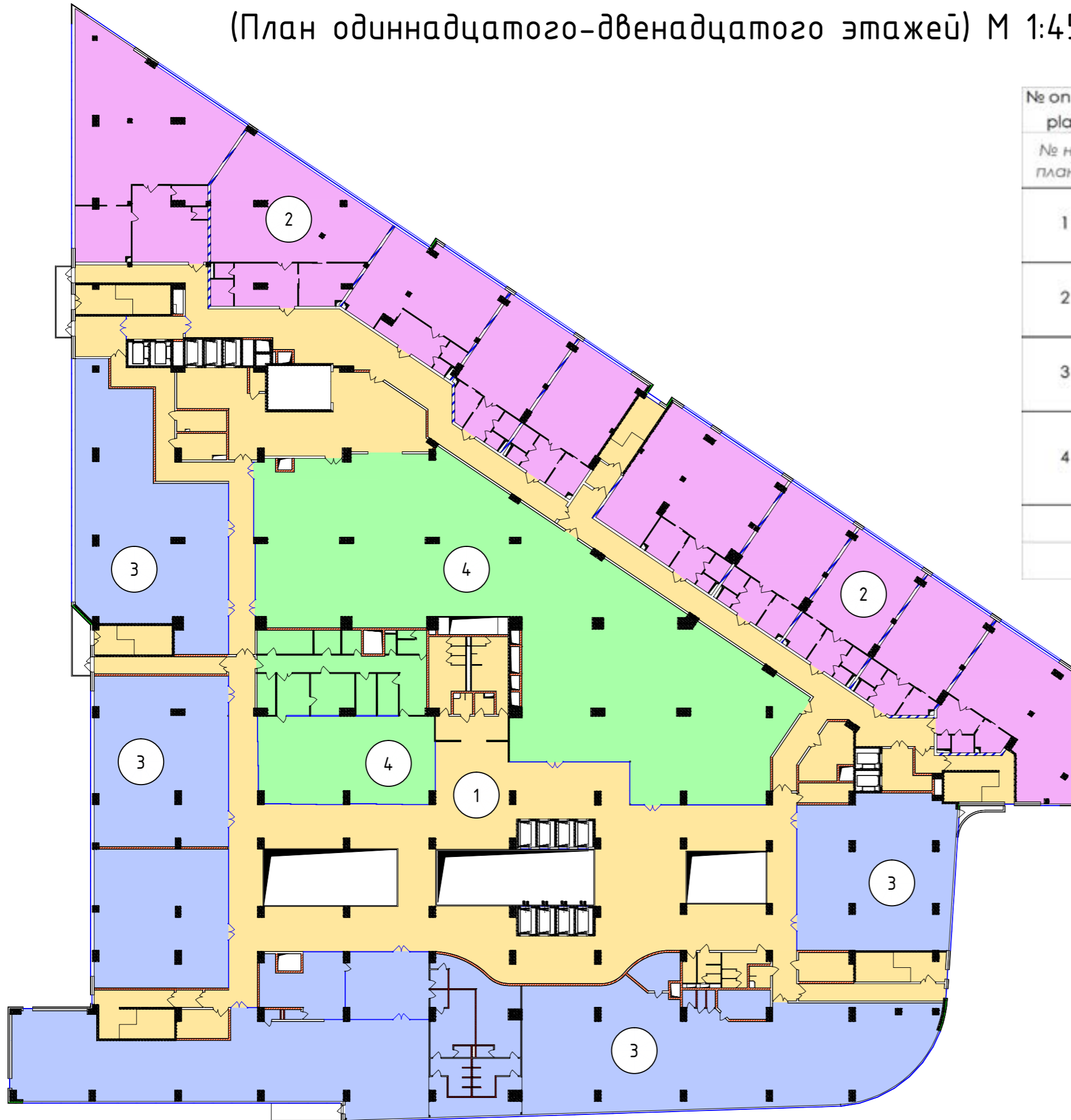
№ on the plan	The name of a room(zone)	Area, м ²	%
№ на плане	Наименование помещения(зоны)	Площадь, м ²	%
1	The atrium and common areas	2 034,0	22,81%
	Атриум и МОП		
2	Office space	4 058,4	45,51%
	Офисные помещения		
3	Area apartments	2 192,4	24,58%
	Зона апартаментов		
Total:		8 284,8	92,89%
<i>Итого:</i>			

Plan of the fifth to tenth floors. Option #2
 (План пятого-десятого этажей. Вариант №2)
 М 1:450



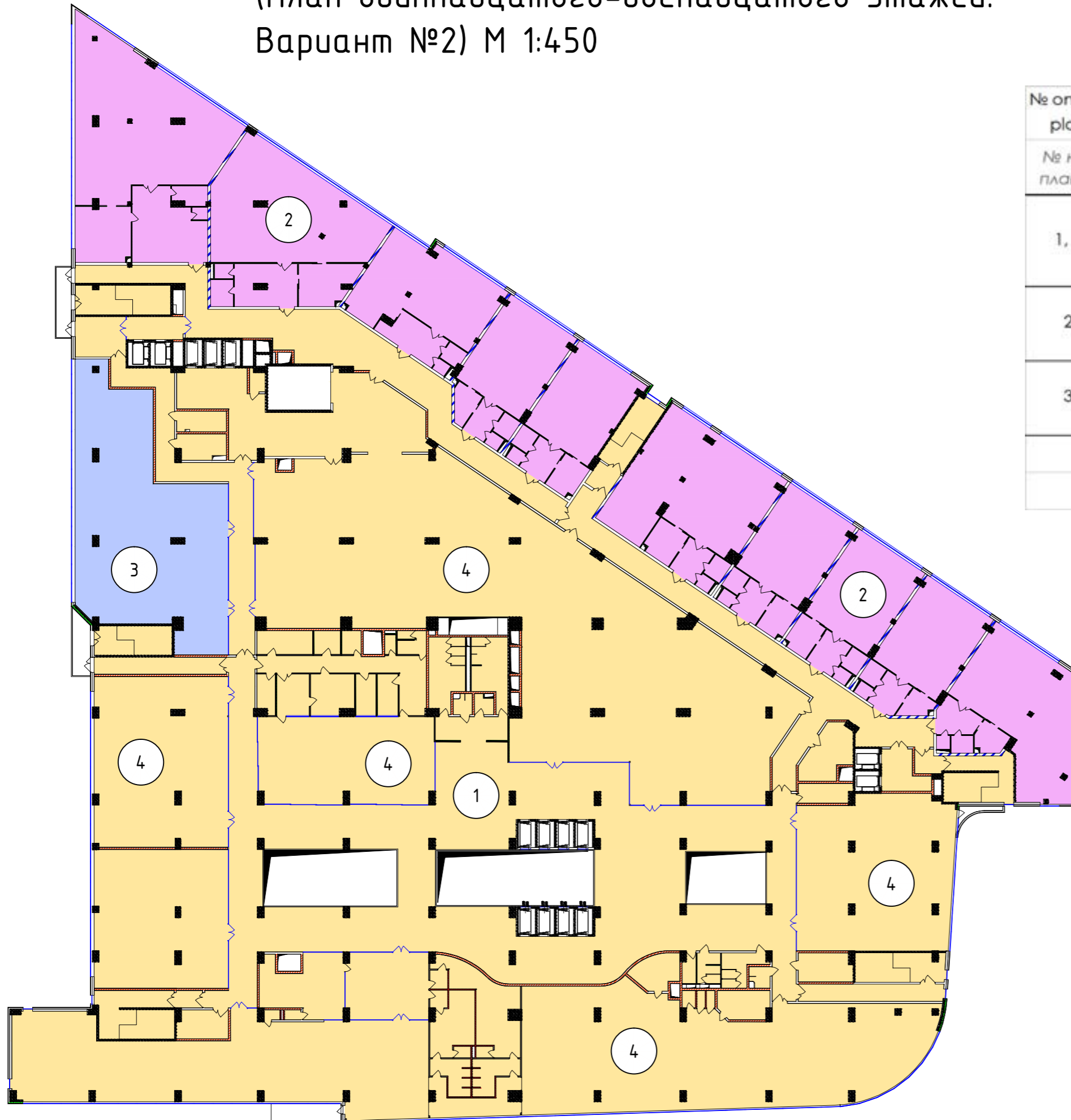
№ on the plan	The name of a room(zone)	Area, м ²	%
№ на плане	Наименование помещения(зоны)	Площадь, м ²	%
1, 2	Atrium, common areas and exhibition space Атриум, МОП и выставочные площади	4 628,0	51,89%
3	Office space Офисные помещения	1 464,4	16,42%
4	Area apartments Зона апартментов	2 192,4	24,58%
Total: Итого:		8 284,8	92,89%

Plan eleventh to twelfth floors
 (План одиннадцатого-двенадцатого этажей) М 1:450



№ on the plan	The name of a room(zone)	Area, м ²	%
№ на плане	Наименование помещения(зоны)	Площадь, м ²	%
1	The atrium and common areas Атриум и МОП	2 003,0	24,98%
2	Apartments Апартаменты	1 669,0	20,81%
3	Office space Офисные помещения	2 182,0	27,21%
4	Space for public and business purposes Помещения общественно-делового назначения	1 343,0	16,75%
Total: Итого:		7 197,0	73,01%

Plan eleventh to twelfth floors. Option #2
 (План одиннадцатого-двенадцатого этажей.
 Вариант №2) М 1:450



№ on the plan	The name of a room(zone)	Area, м ²	%
№ на плане	Наименование помещения(зоны)	Площадь, м ²	%
1, 4	Atrium, common areas and exhibition space Атриум, МОП и выставочные площади	5 186,0	64,68%
2	Apartments Апартаменты	1 669,0	20,81%
3	Office space Офисные помещения	342,0	4,27%
	Total: Итого:	7 197,0	89,76%

TECHNO-ECONOMIC PERFORMANCE AND FEASIBILITY STUDY

Technical and economic indicators "Myakinino"			
Project address: Russia, Moscow, Myakinino			
The total area of the memory, ha	2,27	Places/Number	Norma TSN MO/calculation
Land for residential development, ha	2,27		
Green areas (recreation and landscaping)	10 000,00		
Floors, a class construction	up to 12 FL., comfort class	/	
Total area (total floor area of development within the boundaries of the exterior walls only),m2	120 448,0	53 060,8	Building density m2/ha
The total floor area of the apartment within the boundaries of the exterior walls of all m2	48 000,0		
Total sellable area of apartments,m2	32 046,0		The number of units / average area of 55m2
The total area of commercial real estate (offices, trade, social and domestic premises), m2	42 448,0		The first two floors of the facility
The number of inhabitants,persons	/	1 000	30 sq. m/person.
Parking spaces for residents, including:	/	420	420m/m per 1,000 inhabitants
Underground Parking (GSK), m2 / Capacity m/m	22 000,0	550	50% of the seats - 40m2 on m/m
The total area of conference hall	8 000,0	8 000	1000 people per 1 000 inhabitants
Feasibility study			
Redemption rights for the rental memory (LLC) and Project RUB.	1 800 000 000p.	30 000 000 USD	the rate of 60
Lease payments for 3 years,RUB.	1 575 000p.		
The payment for the change LIE	117 100p.	80% of the difference - density construction of more than 40 thousand.m2/ha	
Total for the ground, RUB.	1 801 692 100p.	25 738 459 USD	
The costs of Initial Permits (134 sq m)	6 022 400p.	the rate of 60	
The cost of Design and survey works (400 RUB./m2)	30 112 000p.		
Design stage "P" (project)	12 044 800p.		
Design of stage "RD" (working documentation)	18 067 200p.		
Dismantling and utilization of industrial buildings 8000m2 (100./m2)	12 000 000p.		
The cost of engineering support of the objec	435 000 000p.	13 574p.	based on 1 m2 sellable area of apartments 194 USD
TU for electricity 6МВт, including SMR 35 000 RUB. =1 kW	210 000 000p.		
Specifications for water supply and Sewerage systems for 875 cubic meters/day, incl. SMR on off-site and intrasite networks and the drain	95 000 000p.		
Stormwater facilities off-site network and sewage treatment plant	50 000 000p.		
Heat THAT 15Гкал/hour (4.5 million RUB 1Гкал.), SMR (12.5 million rubles).	80 000 000p.		
Construction costs	2 171 730 000p.	67 769p.	based on 1 m2 sellable area of apartments 1 129 USD

Complex 98 750m2 (15 000 RUB/m2)	1 481 250 000p.					
Underground Parking 22 000m2 550 m/m (3000rub. sqm)	66 000 000p.					
The total area of conference hall (25 000 RUB./m2)	200 000 000p.					
Commercial real estate (10 000 RUB./m2)	424 480 000p.					
Administrative expenses (3 years)	50 000 000p.					
Advertising	64 092 000p.	2 000 RUB./sold m2 of living space				
Management costs project contingencies. (3%)	65 151 900p.					
TOTAL COSTS of the PROJECT, including 1 sqm sellable area:	<u>4 635 800 400p.</u>	<u>66 225 720 USD</u>				
	<u>2 067 USD</u>	2015 year	2016 year	2017 year	2018 year	2019 year
Income from the sale of real estate, in the year						
Selling apartments, 30, 000m2, the average cost of 80 000 rubles./m2	2 563 680 000p.	0p.	640 920 000p.	640 920 000p.	1 281 840 000p.	0p.
The implementation of 420 m/m, RUB in the underground garage complex 300 000 RUB. / month	165 000 000p.	0p.	0p.	24 750 000p.	57 750 000p.	82 500 000p.
Implementation 80% non-residential (commercial) premises, minimum price 80 000 RUB./m2	2 716 672 000p.	0p.	0p.	0p.	1 358 336 000p.	1 358 336 000p.
Rent for the period 2018-2019. 50% of non-residential premises at the rate of\$ 200 m2/year, taking into account vakatale of squares 5%	14 856 800p.	0p.	0p.	0p.	7 428 400p.	7 428 400p.
TOTAL REVENUES of the PROJECT, including per 1 m2 sellable area of apartments:	<u>5 460 208 800p.</u>	0p.	640 920 000p.	665 670 000p.	2 705 354 400p.	1 448 264 400p.
	<u>2 434 USD</u>	<u>78 002 983 USD</u>				
Gross profit, RUB.	<u>824 408 400p.</u>	<u>11 777 263 USD</u>				
The payback period	3 years					
The construction period	1 year					
Projected the profitability index (PI)	1,18	18%	income per 1 m2 costs (the ratio of profit to construction costs)			
The price (the ransom of the Project) sold per 1m2 of living space	936 USD	65 530,80p.				
The price (the ransom of the Project) for 1m2 of the total area of the Project	249 USD	17 434,91p.				
The projected profitability of the Project, USD	97,78 USD	6 844,52p.				
The investment cost of 1m2 of apartments sold Project	2 067 USD	123 994,98p.				
The share of social infrastructure in the total volume of construction, no Parking, in %, m2	7%	8 000				

In the calculations made: 1. 10th technology floor will be redesigned under a model similar to the 5-9 floors.

2. The operator of the hotel business buys the useful area of the 3rd and 4th floor in the amount 16036 m2 as a whole.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Технико-экономические показатели "Мякинино"			
Адрес Проекта: Московская область, Мякинино			
Общая площадь ЗУ, га	2,27	Места/Кол-во	Норма ТСН МО/вариант расчета
Участок под жилую застройку, га	2,27		
Озелененные территории (рекреация, благоустройство)	10 000,00		
Этажность, класс застройки	до 12 эт., комфорт класс	/	
Общая площадь (суммарная поэтажная площадь застройки в границах наружных стен всего), м2	120 448,0	53 060,8	Плотность строительства м2/га
Суммарная поэтажная площадь апартаментов в границах наружных стен всего, м2	48 000,0		
Общая продаваемая площадь апартаментов, м2	32 046,0		Количество квартир / средняя площадь 55м2
Общая площадь коммерческой недвижимости (офисы, торговля, социально-бытовые помещения), м2	42 448,0		Первые два этажа объекта
Количество жителей, чел.	/	1 000	30 кв.м/чел.
Машиномест на жителей, в том числе:	/	420	420м/м на 1000 жителей
Подземный Паркинг (ГСК), м2 / Вместимость, м/м	22 000,0	550	50% мест - 40м2 на м/м
Общая площадь конференц зала	8 000,0	8 000	1000 чел.на 1 000 жителей
Технико-экономическое обоснование			
Выкуп права на аренду ЗУ (ООО) и Проект, руб.	1 800 000 000р.	30 000 000 USD	курс 60
Арендные платежи за 3 года, руб.	1 575 000р.		
Платеж за смену ВРИ	117 100р.	80% от разницы - плотность строительства свыше 40тыс.м2/га	
Итого за землю, руб.	1 801 692 100р.	25 738 459 USD	
Расходы на Исходно-Разрешительную документацию (134 руб./кв.м)	6 022 400р.	курс 60	
Расходы на Проектно-изыскательские работы (400 руб./м2)	30 112 000р.		
Проектирование на стадии "П" (проект)	12 044 800р.		
Проектирование на стадии "РД" (рабочая документация)	18 067 200р.		
Демонтаж и утилизация производственных строений 8000м2 (100руб./м2)	12 000 000р.		
Расходы на инженерное обеспечение объекта	435 000 000р.	13 574р.	из расчета на 1м2 продаваемой площади квартир 194 USD
ТУ на электроснабжение 6мВт, включая СМР 35 000руб. =1 кВа	210 000 000р.		
ТУ на водоснабжение и на канализование по 875 куб.м./сут., вкл. СМР на внеплощадочные и внутриплощадочные сети и водосток	95 000 000р.		
Ливневые сооружения внеплощадочные сети и очистные сооружения	50 000 000р.		
Теплоснабжение ТУ 15Гкал/час (4,5млн.руб. 1Гкал.), СМР (12,5млн.руб.)	80 000 000р.		
Расходы на строительство	2 171 730 000р.	67 769р.	из расчета на 1м2 продаваемой площади квартир 1 129 USD

Комплекс 98 750м2 (15 000 руб./м2)	1 481 250 000р.					
Подземный паркинг 22 000м2 на 550 м/м (3000руб. кв.м)	66 000 000р.					
Общая площадь конференц зал (25 000руб./м2)	200 000 000р.					
Коммерческая недвижимость (10 000руб./м2)	424 480 000р.					
Административно-хозяйственные расходы (3 года)	50 000 000р.					
Реклама	64 092 000р.	2 000руб./м2 продаваемой жилой площади				
Расходы на управление проектом и непредвиденные расходы,руб. (3%)	65 151 900р.					
ИТОГО РАСХОДЫ ПРОЕКТА, в том числе на 1 м.кв. продаваемой площади:	4 635 800 400р.	66 225 720 USD				
	2 067 USD	2015год	2016год	2017год	2018год	2019год
Доход от реализации недвижимого имущества, в год						
Продажа апартаментов 30 000м2, средняя стоимость 80 000 руб./м2	2 563 680 000р.	0р.	640 920 000р.	640 920 000р.	1 281 840 000р.	0р.
Реализация 420 м/м, руб. в подземном гаражном комплексе 300 000 руб. / м/м	165 000 000р.	0р.	0р.	24 750 000р.	57 750 000р.	82 500 000р.
Реализация 80% нежилых (торговых) помещений, минимальная стоимость 80 000 руб./м2	2 716 672 000р.	0р.	0р.	0р.	1 358 336 000р.	1 358 336 000р.
Аренда в период за 2018-2019гг. 50% нежилых помещений по ставке 200\$ м2/в год, с учетом вакантности площадей 5%	14 856 800р.	0р.	0р.	0р.	7 428 400р.	7 428 400р.
ИТОГО ДОХОДЫ ПРОЕКТА, в т.ч. на 1м2 продаваемой площади квартир:	5 460 208 800р.	0р.	640 920 000р.	665 670 000р.	2 705 354 400р.	1 448 264 400р.
	2 434 USD	78 002 983 USD				
Валовая прибыль, руб.	824 408 400р.	11 777 263 USD				
Срок окупаемости	3 года					
Срок строительства	1 года					
Прогнозируемый индекс рентабельности (PI)	1,18	18%	доход на 1м2 затрат (соотношение прибыли к себестоимости строительства)			
Стоимость (выкуп Проекта) за 1м2 продаваемой жилой площади	936 USD	65 530,80р.				
Стоимость (выкуп Проекта) за 1м2 общей площади Проекта	249 USD	17 434,91р.				
Прогнозируемая прибыльность всего Проекта, USD	97,78 USD	6 844,52р.				
Инвестиционная себестоимость 1м2 продаваемых квартир Проекта	2 067 USD	123 994,98р.				
Доля социальной инфраструктуры в общем объеме строительства, без паркинга, в %,м2	7%	8 000				

В расчетах принято: 1. 10 технологический этаж будет перепроектирован под типовой, аналогичный 5-9 этажам;

2. Оператор гостиничного бизнеса выкупает полезную площадь 3-го и 4-го этажа в объеме 16036 м2 целиком.