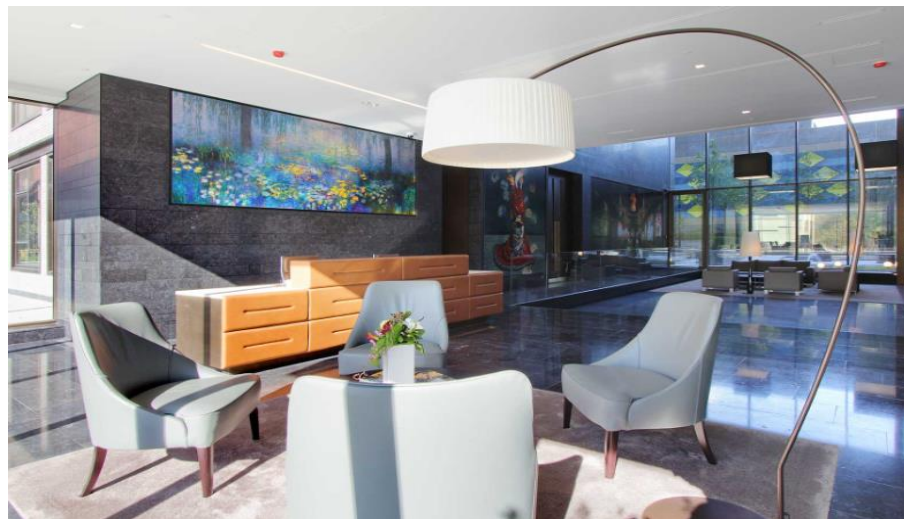


Резиденция МОНЭ – Case Study

AB Development



Финансовый кризис и его влияние на проект

- Реструктуризация подрядных договоров.
- Рефинансирование валютного кредита Альфа Банка.
- Переход на рублёвую модель продаж.
- Дифференциация ценовой политики продаж различных категорий квартир.
- Перевод объекта из апартаментов в жильё.

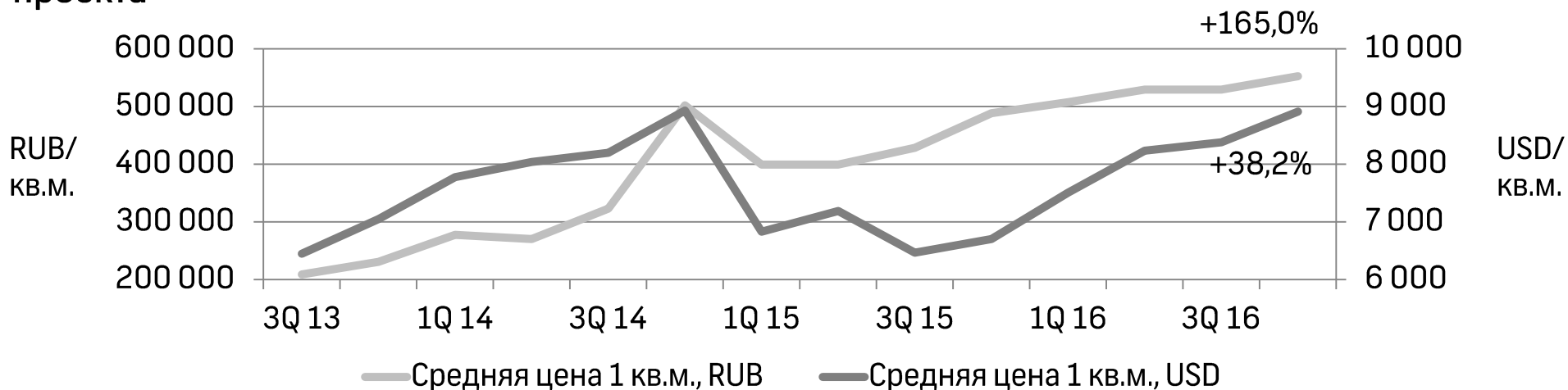
Доходность вложения в жилую недвижимость на примере проекта Резиденция МОНЭ

- Жилой проект премиального уровня в Пресненском районе ЦАО.
- Проект общей площадью 36 000 кв.м. построен за 2 года.
- Старт закрытых продаж состоялся в 3 квартале 2013 года, на текущий момент строительство завершено, оформлено право собственности.
- На сегодняшний день продано более 120 из 172 квартир.
- За период 2013–2016 годов средняя стоимость 1 кв.м. непроданных квартир (без учета пентхаусов) выросла:
 - На 38,2% в долларах США (10,5% годовых);
 - На 165,0% в рублях (35,0% годовых).

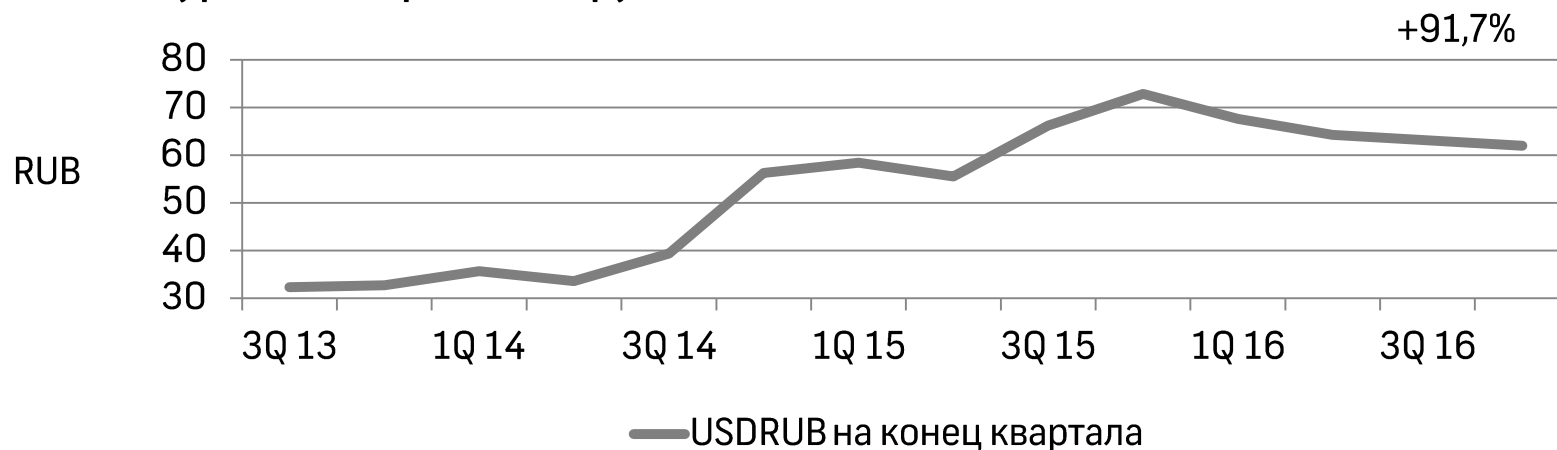
Инвестиционная привлекательность

AB Development

Динамика средних цен за 1 кв.м. непроданных квартир на протяжении периода реализации проекта



Динамика курса доллара США к рублю



Инвестиционная привлекательность

Расчет доходности на примере сделок с апартаментами в Резиденции МОНЭ

Этаж	Площадь	Дата сделки	Курс USDRUB	Цена за 1 кв.м.		Доходность	
				USD	RUB	USD	RUB
12	135	дек 13	32,95	6 800	224 064	92,2%	264,2%
14	135	окт 16	62,45	13 066	816 000		

- Сравниваются сделки с однотипными квартирами на 12 и 14 этажах.
- Видовые трехсторонние апартаменты, 3 спальни + гостиная.
- Квартира на 12 этаже была приобретена на этапе предварительных продаж.

Этаж	Площадь	Дата сделки	Курс USDRUB	Цена за 1 кв.м.		Доходность	
				USD	RUB	USD	RUB
11	105	авг 13	33,18	5 610	186 130	40,6%	180,2%
12	105	июл 16	66,11	7 889	521 547		

- Сравниваются сделки с однотипными квартирами на 11 и 12 этажах.
- Видовые трехсторонние апартаменты с угловым окном, 2 спальни + гостиная.
- Квартира на 11 этаже была приобретена на этапе предварительных продаж.