



# MR

ИНВЕСТИЦИИ  
В ЛУЧШИЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ МОСКВЫ  
С НАДЁЖНЫМ ПАРТНЁРОМ



**ХОТИТЕ ПОЛУЧИТЬ ВЫСОКУЮ ДОХОДНОСТЬ ОТ  
ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ —  
ПОКУПАЙТЕ ПАИ ЗПИФ И ЗАРАБАТЫВАЙТЕ  
НАРАВНЕ С САМИМ ДЕВЕЛОПЕРОМ MR GROUP!**

## Распределение прибыли

После окончания строительства прибыль  
распределятся между пайщиками согласно  
принадлежащим им долям наравне с девелопером

## Права и гарантии

Обеспечены ФЗ-156  
«Об инвестиционных фондах», ФЗ-214 «Об участии в  
долевом строительстве», ФЗ-135  
«О защите конкуренции».

## Условия

Предложение доступно для квалифицированных  
инвесторов





MR Group - одна из крупнейших компаний по объему строительства и продаж жилой и коммерческой недвижимости в России.



- ✓ Более 20 лет на рынке
- ✓ Пятнадцатикратный «Девелопер года» по версии престижных премий
- ✓ «Девелопер десятилетия» по версии CRE
- ✓ ТОП-2 в рейтинге девелоперов РБК и Forbes
- ✓ 11 млн. м<sup>2</sup> в портфеле компании
- ✓ 52 объекта в портфолио компании
- ✓ 40 000 семей выбрали жилые комплексы MR Group



## КАК РАБОТАЕТ ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ФОНД

Простые шаги к получению прибыли

01

Инвестиции в проект

Девелопер создает инвестиционный фонд, который владеет застройщиком.

03

Начало строительства

Наблюдение за этапами строительства, ростом стоимости пая

05

Рост стоимости фонда

Увеличение строительной готовности ЖК, рост выручки от продажи квартир, увеличение размера инвестиционного фонда

02

Обращение в банк.

Продажа паев

Застройщик обращается в банк для получения денежных средств на строительство. Инвестор приобретает долю в праве собственности на имущество

04

Продажа недвижимости.

Получение выручки

Выручка от продажи недвижимости хранится в банке на специальном счете эскроу

06

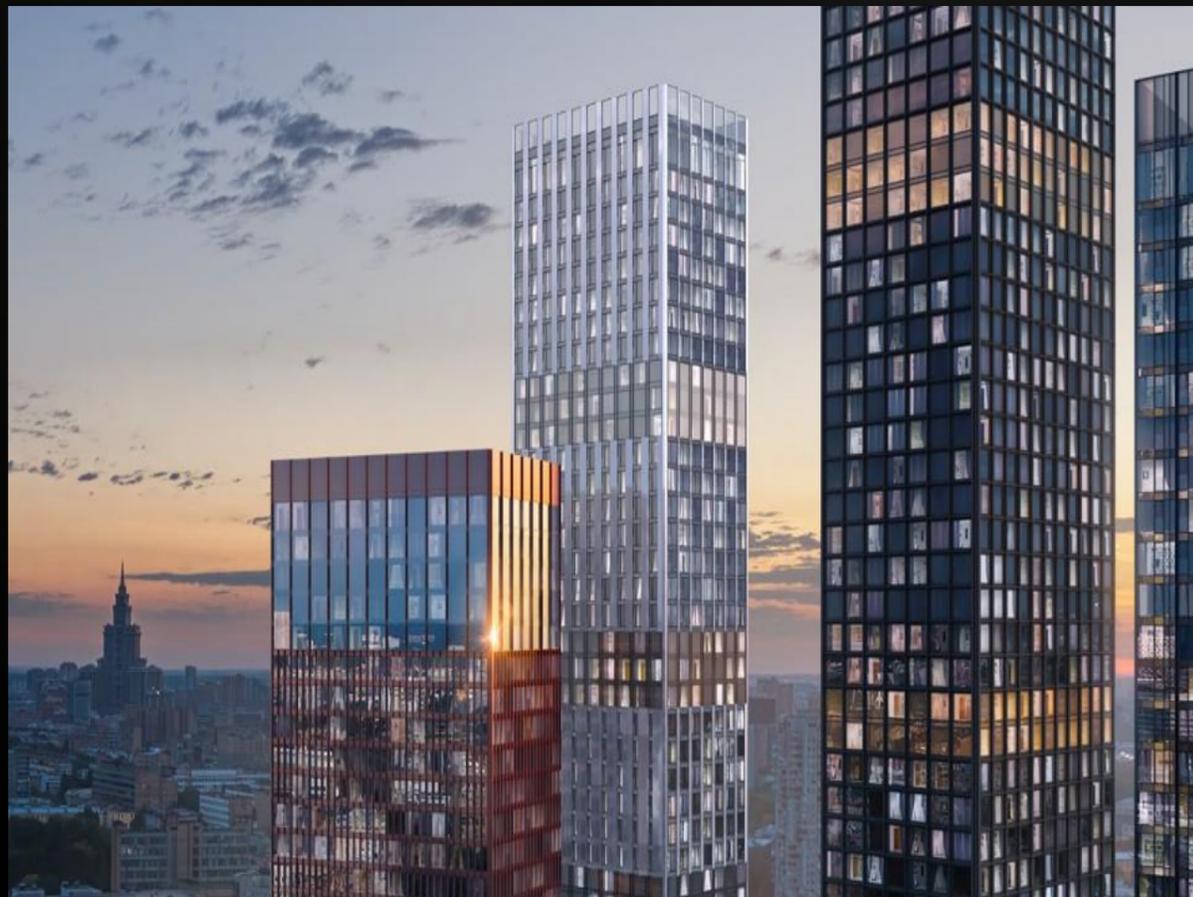
Завершение проекта.

Распределение средств

Дом сдается в эксплуатацию и застройщик получает денежные средства, находящиеся на специальном счете. Прибыль делится между пайщиками



## Почему вложение в ЗПИФ вместе с MR Group выгодно?



- ✓ Высокая доходность: маржинальность инвестора = маржинальность застройщика
- ✓ Возможность для диверсификации инвестиционного портфеля
- ✓ Потенциальную прибыль и стоимость пая оценивают независимые оценщики
- ✓ Рентабельность инвестиций: проекты проходят экспертизу банка-партнера, открыто проектное финансирование
- ✓ Профессиональное управление портфелем активов: возможность получать инвестиционный доход без необходимости управления строительством или приобретения объекта недвижимости – за вас это сделают эксперты
- ✓ Справедливость: прибыль получают все инвесторы пропорционально своей доле
- ✓ Отсутствие бюрократии: поможем оформить документы, необходимые при покупке



## УСПЕШНЫЙ ОПЫТ MR GROUP в продаже паев ЗПИФ - ЖК SYMPHONY 34, Жилой квартал премиум-класса у м. «Дмитровская»

- ✓ 1863 квартиры
- ✓ 4 башни высотой от 36 и до 54 этажей
- ✓ 102 000 м<sup>2</sup> жилой площади

### Доходность

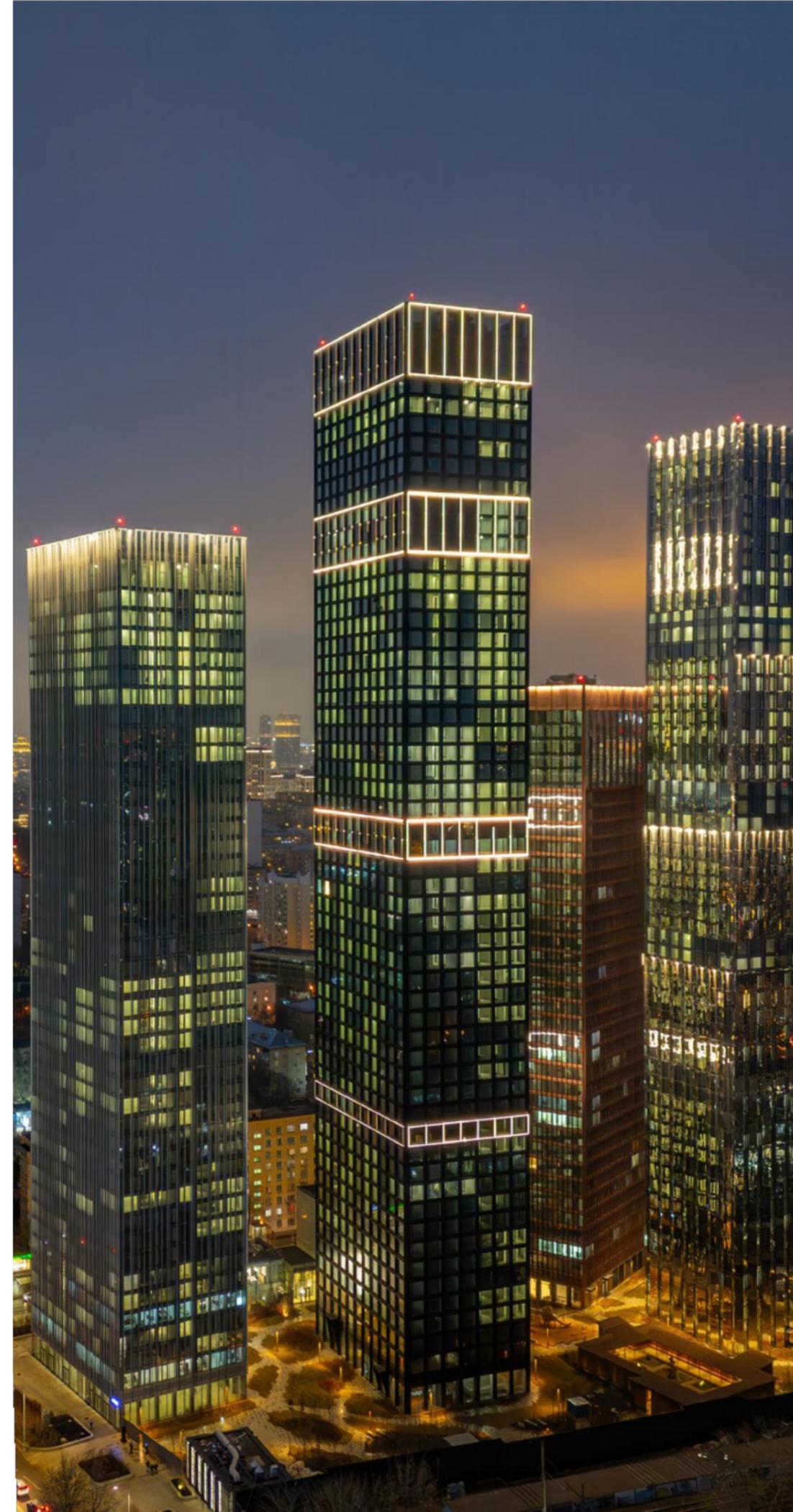
от 15 до 30% годовых\*  
в зависимости от точки входа

### Этапы

- ✓ разрешение на строительство (РНС) – март 2021
- ✓ ввод в эксплуатацию – декабрь 2024
- ✓ выплата дохода – ежеквартально, с 1 кв.2025 по 4 кв. 2026

### Рост стоимости пая

март 2021 – декабрь 2024:  
от 100 000₽ до 298 000₽ за пай





## НОВЫЙ ПРОЕКТ — паи в Флагманском проекте MR Group - жилом комплексе премиум класса JOIS

### Форма инвестиций

Приобретение паев ЗПИФ, которому принадлежит 100% долей специализированного застройщика

### Сумма инвестиций

от 1 до 150 млн.руб.

### Этапы реализации

- ✓ разрешение на строительство (РНС) — декабрь 2023
- ✓ ввод в эксплуатацию по очередям: 1 кв. 2027 — 3 кв.2029
- ✓ выплата дохода —  
с 4 кв. 2028 по 3 кв. 2031 после ввода очередей в эксплуатацию, погашения проектного финансирования

### Структура финансирования

Проектное финансирование от СберБанка





## О ПРОЕКТЕ JOIS

Золотой призер международной премии Urban Design & Architecture Design Awards 2024. Номинация «Skyscraper Architecture(Concept)»

«Лучший жилой небоскреб Москвы» премии URBAN 2024

4	Жилых башни
4728	Квартир
162 708 м <sup>2</sup>	Жилая площадь к реализации
93 216 м <sup>2</sup>	Бизнес-центр

### пешком

3 минуты до МЦК «Хорошево»

### на автомобиле

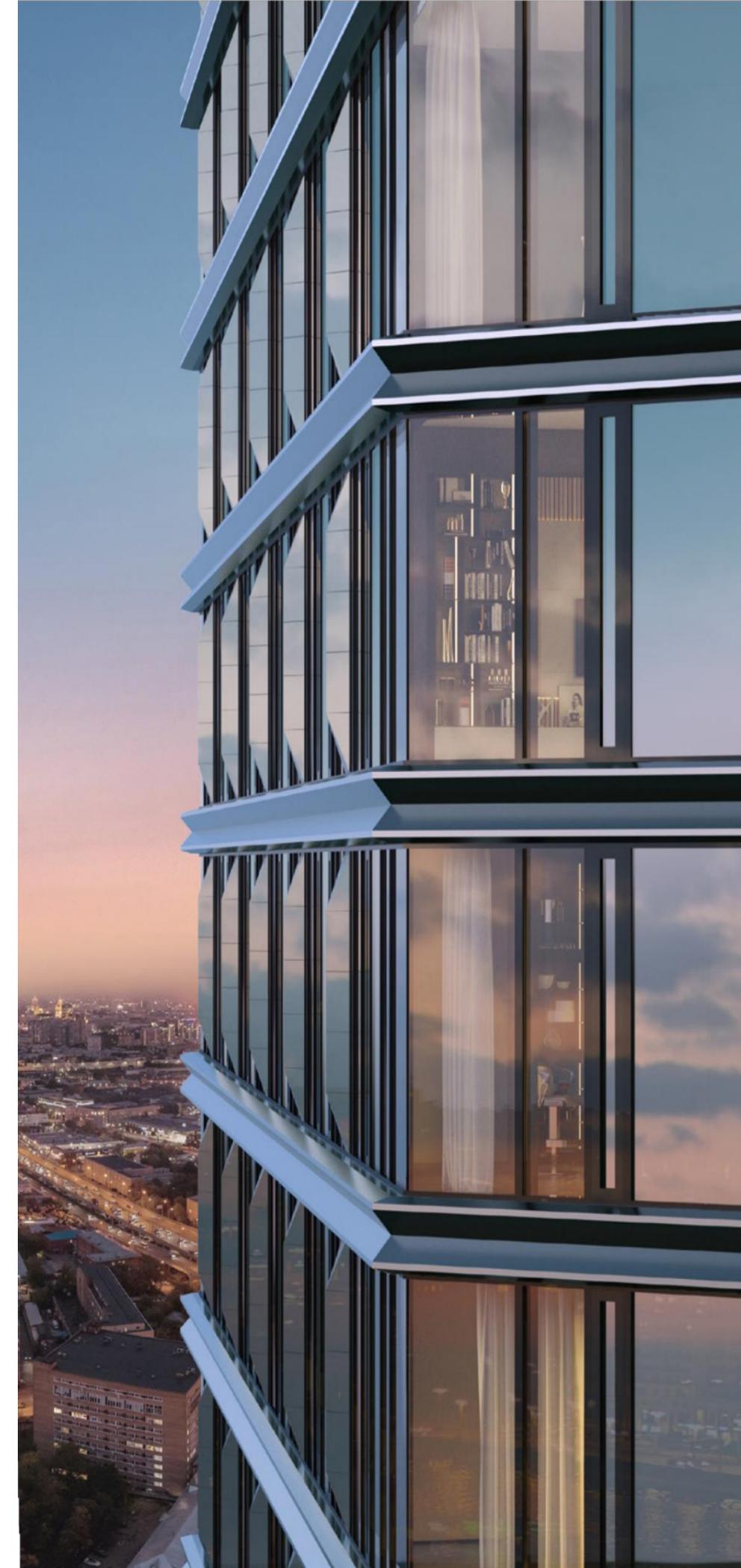
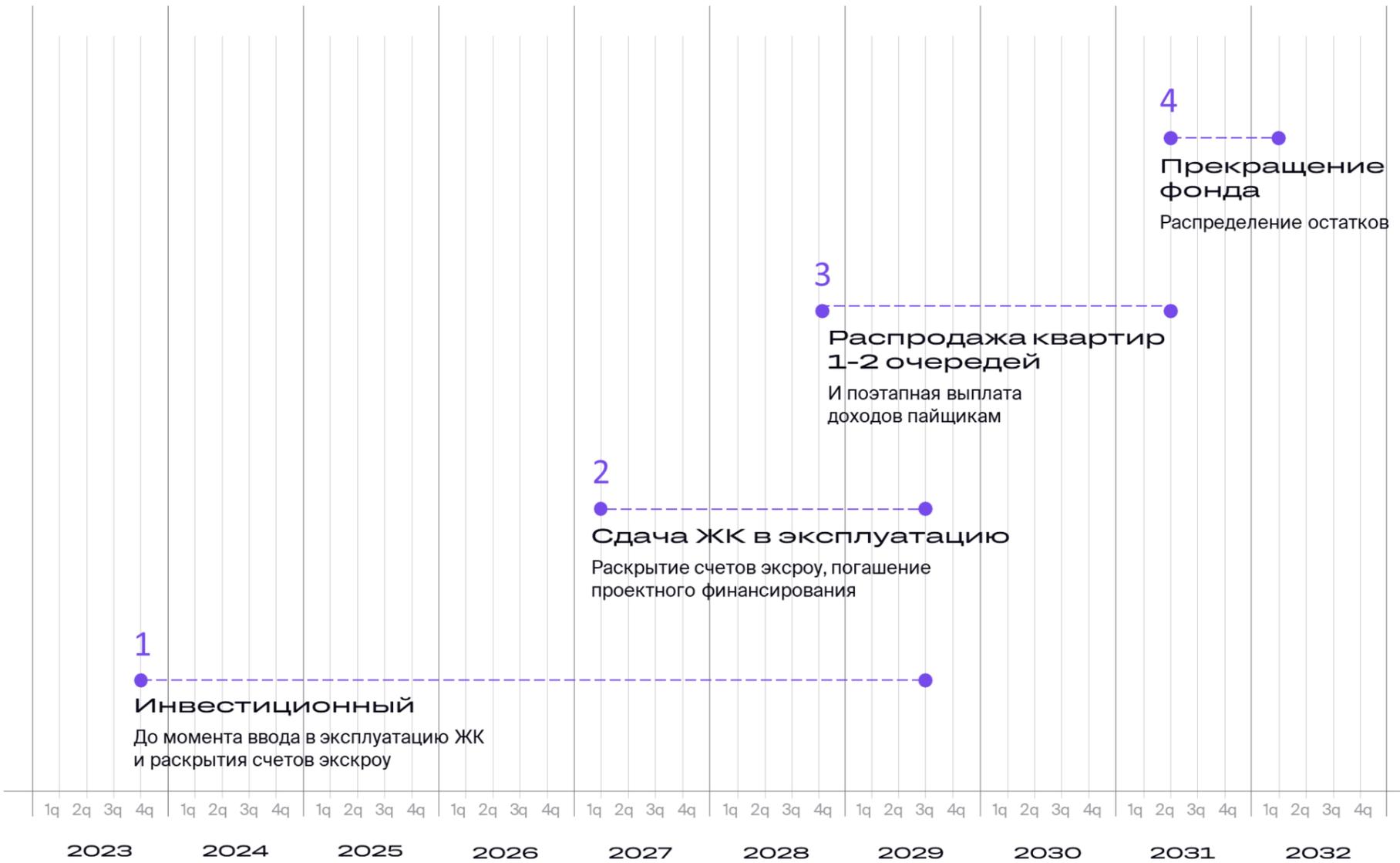
5 минут	3 ТТК
7 минут	Москва-Сити
7 минут	Садовое Кольцо
10 минут	Красная Пресня



## КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА JOIS

- ✓ Авторская архитектура от Энди Сноу, креативного директора международного бюро Genpro
- ✓ Парк скульптур от международной ярмарки Современного искусства Cosmoscow
- ✓ Эксклюзивные квартиры с частными террасами и озеленением
- ✓ Панорамное остекление
- ✓ Премиальный дизайн лобби от итальянской студии
- ✓ Разноуровневое благоустройство внутренней территории с грамотным зонированием: детская и спортивная инфраструктура, променады у воды, пешеходный бульвар, парящий мост со смотровой площадкой
- ✓ Приватная инфраструктура: лобби с камином, гостиные с кухней для частных мероприятий, игровые для детей, Teen's Club для подростков, спортивная студия со спа-зоной
- ✓ Охраняемая территория и технологичные системы безопасности
- ✓ Разделение зон для резидентов комплекса и сервисного обслуживания

## ЭТАПЫ УЧАСТИЯ В ЗПИФ JOIS



## ОЖИДАЕМАЯ ДОХОДНОСТЬ – 20-21% годовых (IRR)\*

### Доходность может быть выше за счет:

- ✓ инфляции – рост цен на жилье опережает рост себестоимости строительства
- ✓ снижения ключевой ставки – удешевления стоимости банковского кредитования
- ✓ снижения ключевой ставки – доступности ипотеки – темпы продаж будут выше, чем сейчас заложены в финмодели
- ✓ дефицита новостроек на рынке (в 2024-2025 произошло снижение числа новых заложенных ЖК)

### Доходность может быть ниже за счет:

- ✓ макроэкономических факторов и падения платежеспособного спроса
- ✓ резкого роста себестоимости строительства, который не будет компенсирован ростом цен на жилье
- ✓ низкой доступности ипотеки, высоких процентных ставок по ипотечным кредитам



## ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ JOIS\*

### Основные показатели проекта, млн. руб.

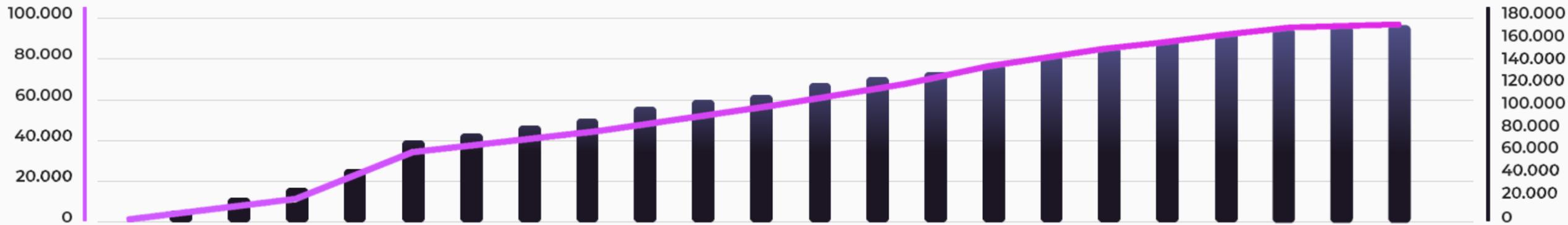
\*дисclaimer



### Динамика продаж квартир (нарастающим итогом)

\*дисclaimer

млн. руб



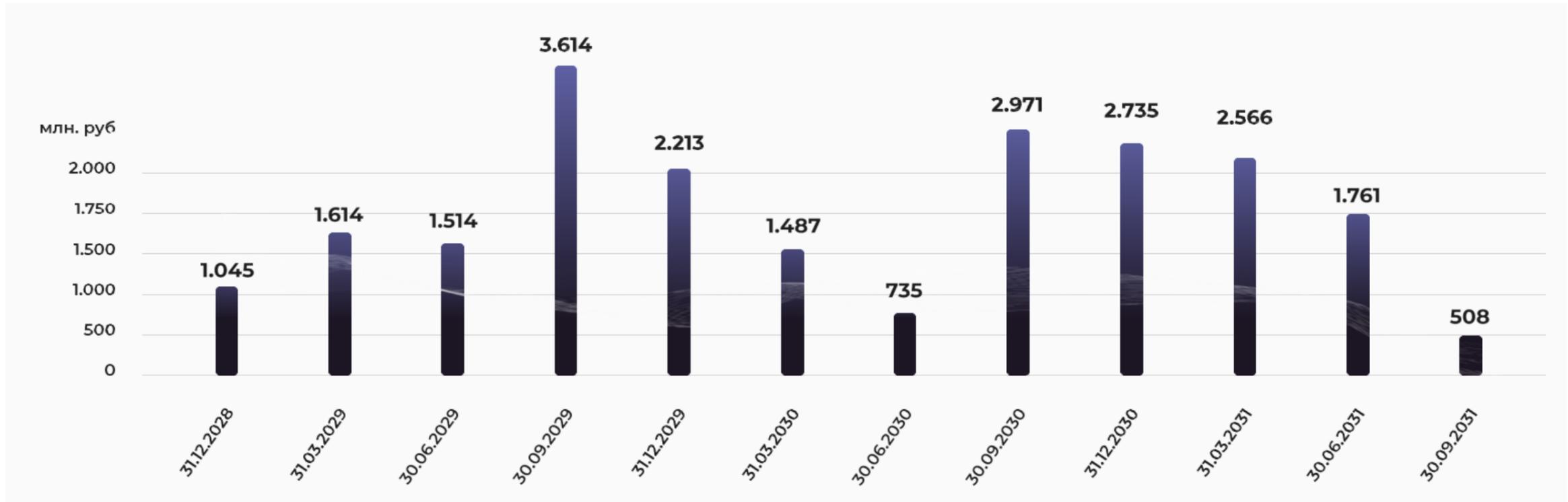
КВ. М

Объём продаж накопит итогом, млн. руб

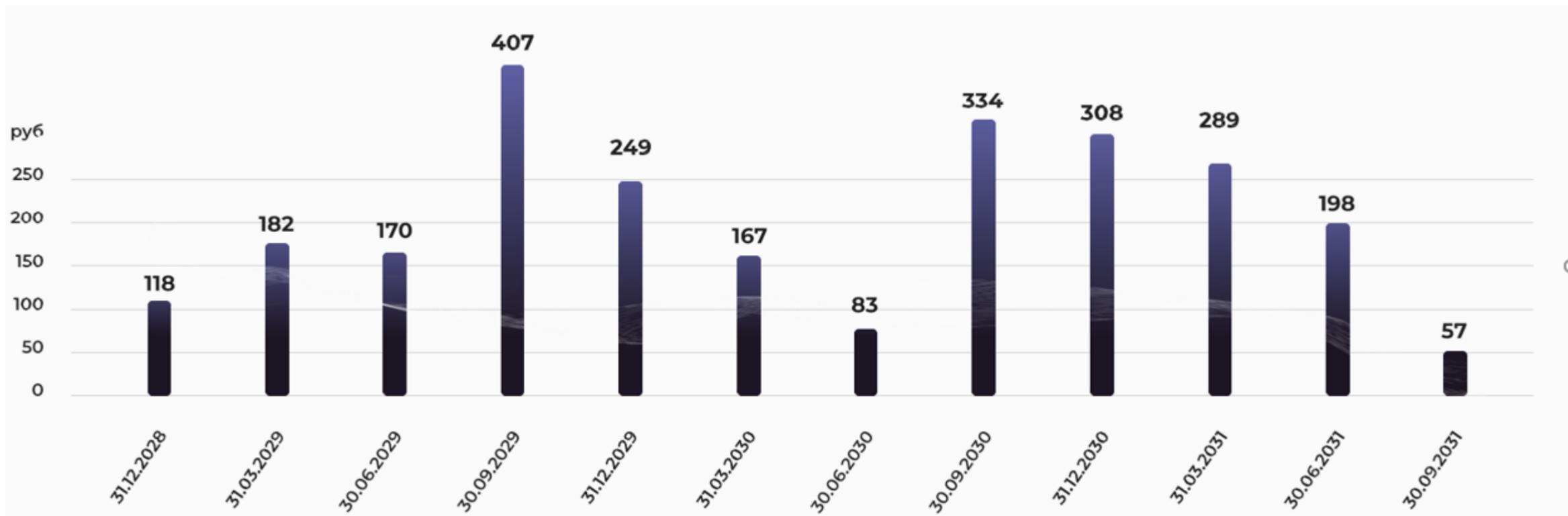
Объём продаж накопит итогом, кв. м

## ПРИБЫЛЬ, ПОДЛЕЖАЩАЯ РАСПРЕДЕЛЕНИЮ\*

всего  
22 762 млн.руб.\*



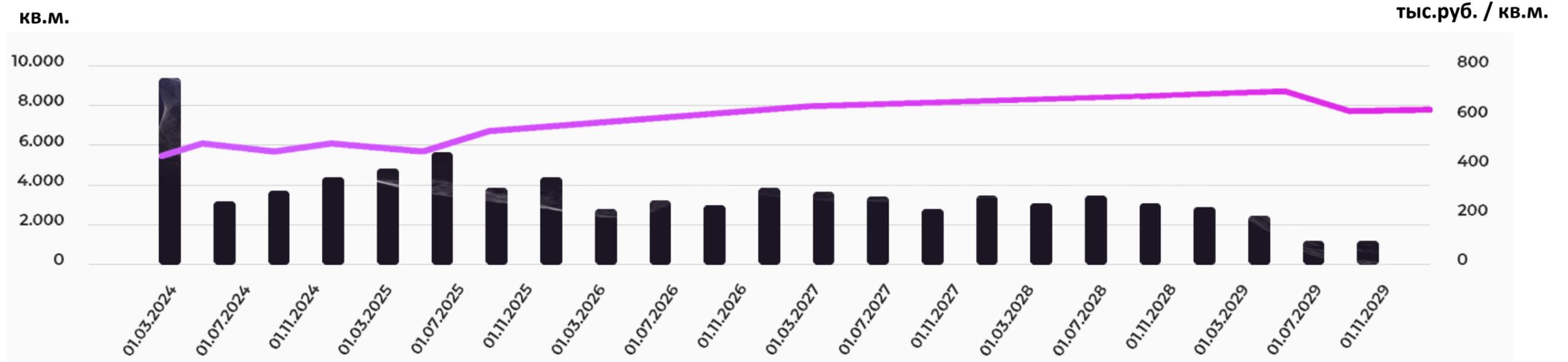
на 1 пай  
2,56 тыс.руб.\*



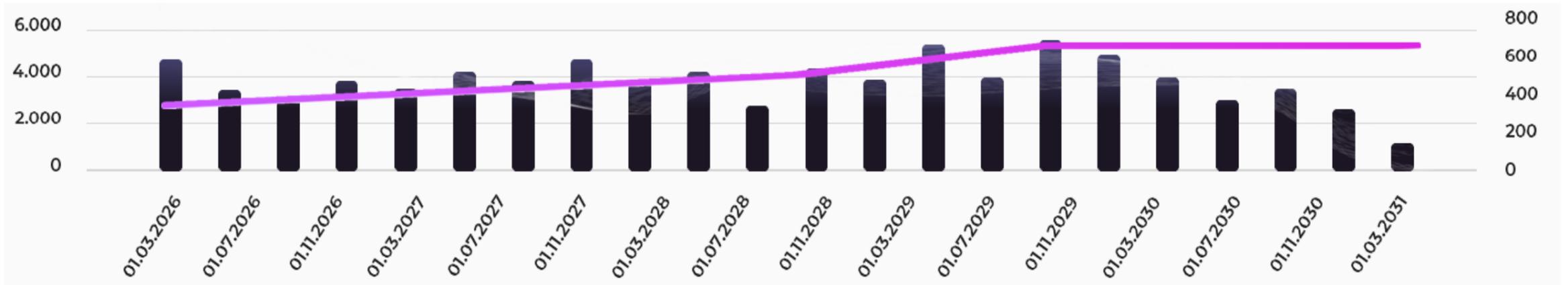


## ДИНАМИКА ПРОДАЖ\*

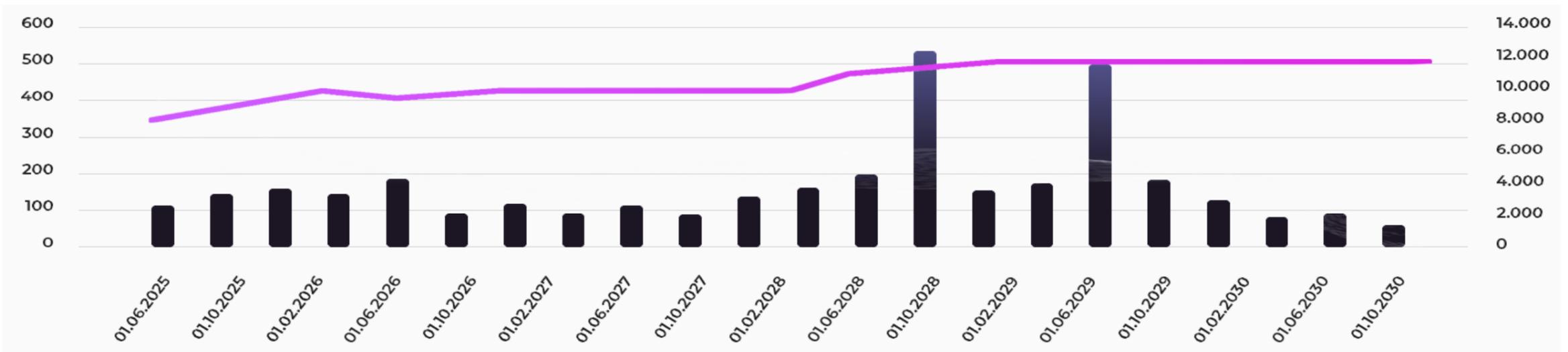
1 очередь



2 очередь



офисы



Средняя цена продажи



Объем продаж

## Преференции для инвесторов

- ✓ скидки во всех объектах MR Group
- ✓ специальные предложения по стрит-ритейлу
- ✓ специальные предложения на квартиры из резерва девелопера
- ✓ индивидуальные режимы расчёта за недвижимость



\*Инвестиционные паи предназначены для квалифицированных инвесторов.

Стоимость инвестиционных паёв может увеличиваться и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Акционерное общество «АБ Капитал». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01047 от 24.06.2021 г., орган, выдавший лицензию: Банк России; срок действия: без ограничения срока действия.

Комбинированный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд «Джойс»

Правила доверительного управления согласованы специализированным депозитарием 02.12.2024 г. и внесены в реестр паевых инвестиционных фондов за № 6725-СД от 02.12.2024 г.

Параметры инвестиционного проекта плановые.

Информация носит исключительно информативный характер, не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, гарантией и/или обещанием эффективности деятельности (доходности вложений) в будущем, и финансовые инструменты либо операции, упомянутые в ней, могут не соответствовать Вашему инвестиционному профилю и инвестиционным целям (ожиданиям). Определение соответствия финансового инструмента либо операции Вашим интересам, инвестиционным целям, инвестиционному горизонту и уровню допустимого риска является Вашей задачей. АО «АБ Капитал» не несет ответственности за возможные убытки в случае совершения операций либо инвестирования в финансовые инструменты, упомянутые в данной информации, и не рекомендует использовать указанную информацию в качестве единственного источника информации при принятии инвестиционного решения.