MR GROUP ABCAPITAL

ПРЕЗЕНТАЦИЯ АКТУАЛЬНА НА ОКТЯБРЬ-НОЯБРЬ 2026 ГОДА

ИНВЕСТИЦИИ В НОВЫЙ СИМВОЛ МОСКВЫ ВМЕСТЕ С MR Group

Стать частью истории

One

MR GROUP ABC CAPITAL

Завершающая доминанта Москва-Сити и новый символ Москвы, спроектированный главным архитектором города Сергеем Кузнецовым. Самое высокое жилое здание Европы, сочетающее инновации и высочайший уровень комфорта.

1415
КВАРТИР

90
ЭТАЖЕЙ

379
МЕТРА,
ВЫСОТА

294
ТЫС. М²
GBA

2030
ВВОД
В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

3
УРОВНЯ ПАРКИНГА

sky garden

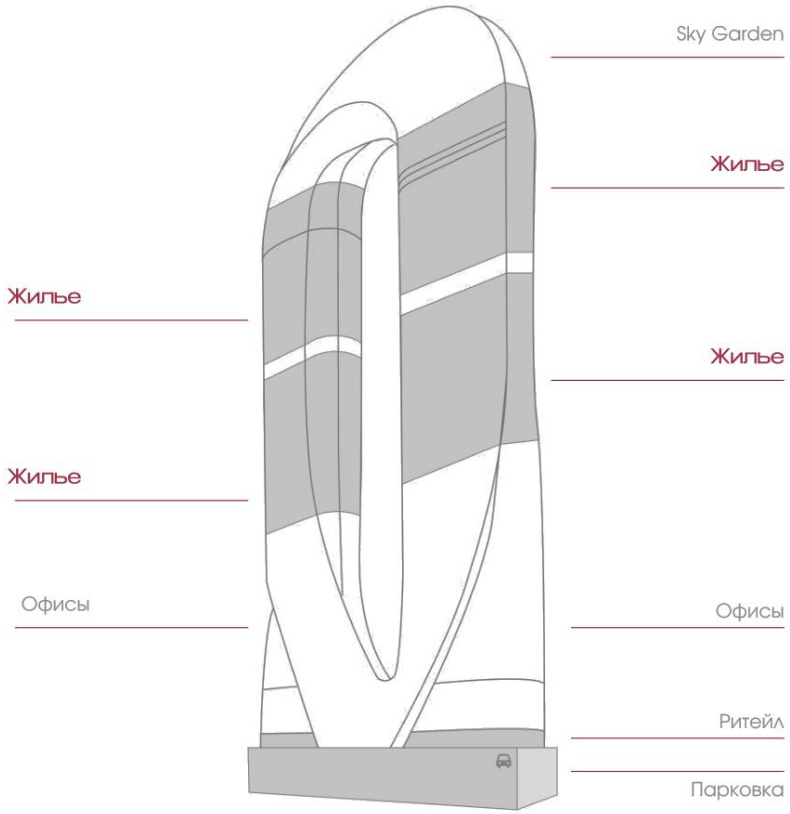
Секретный сад на 90-м этаже открывает редкую привилегию — раствориться в тишине и покое, укрывшись от суеты мегаполиса среди облаков.

sky bridge

На 83 этаже парит уникальный Sky Bridge — стеклянный мост, соединяющий башни комплекса. Он открывает впечатляющие панорамные горизонты и дарит ощущение полной свободы.

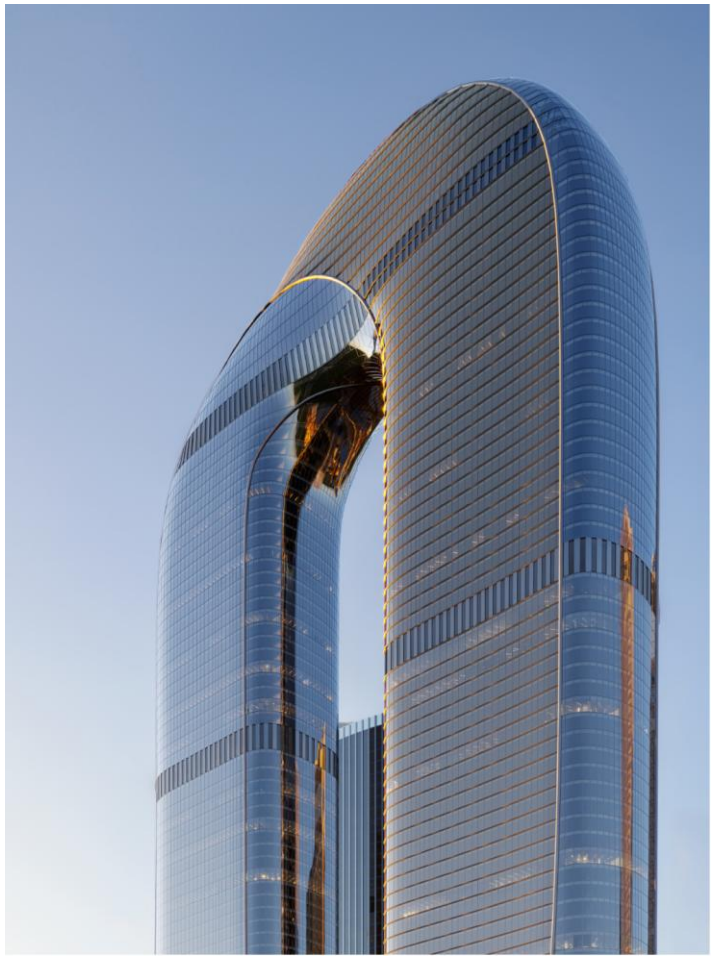
инфраструктура

Закрытая инфраструктура: фитнес-залы, private lounge, библиотека, коворкинг, капсульные переговорные, детская зона, кинотеатр и т. д.



One

MR GROUP ABC CAPITAL



One

MR GROUP ABC CAPITAL

расположение

транспортная доступность

5 мин.
ДО КУТУЗОВСКОГО ПР.

7 мин.
ДО ЦЕНТРА МОСКВЫ

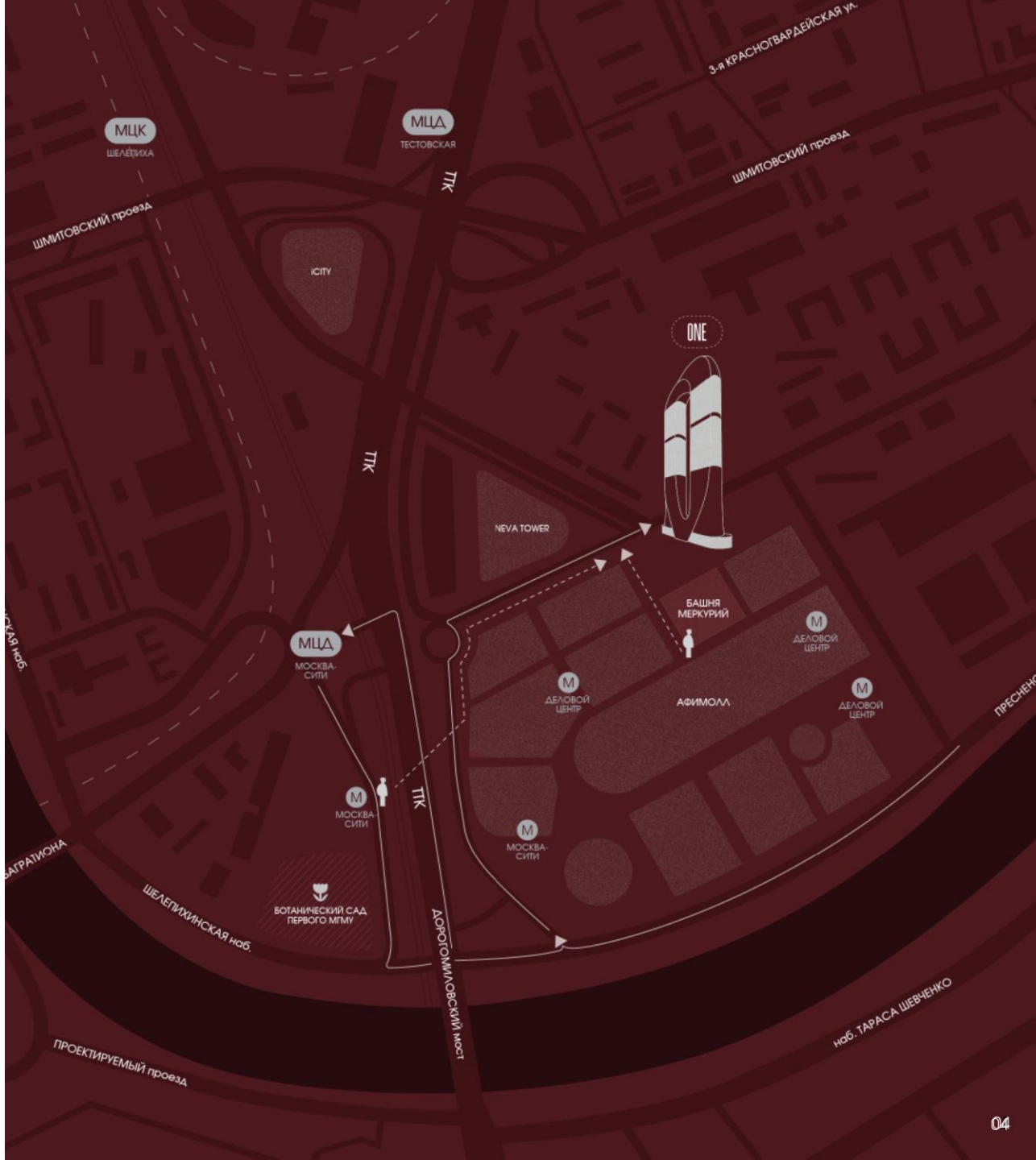
5 мин.
ДО ДОМА ПРАВИТЕЛЬСТВА

7 мин.
ДО СТАДИОНА ЛУЖНИКИ

г. Москва, 1-й Красногвардейский пр., 13,
Москва-сити, ЦАО, Пресненский район,
Станция метро деловой центр

пешая доступность

Экспоцентр	2 мин.
Афимолл	2 мин.
Метро деловой Центр	2 мин.
Метро \ МЦК	5 мин.
МЦД-4 Москва-Сити	8 мин.
МЦД-4 Москва	



инвестиционное предложение

MP открывает возможность стать совладельцем проекта и получить доход от создания флагманского небоскреба на территории Москва-Сити, наравне с девелопером.

Это не просто инвестиция, а переход на новый уровень — партнерство в создании главного небоскреба страны. Эксклюзивная возможность, которая не требует объяснений.

сумма инвестиций

от 3 до 150 млн руб.

цена пая

2 183,63 руб.

НА 30.09.2026

срок проекта

2025 — 2034

индикативный IRR[1]

17% годовых

форма инвестиций

Приобретение паев ЗПИФ, которому принадлежит 100% долей специализированного застройщика и активы проекта ONE

прогноз доходов

ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖ

254 712 млн руб.

ПРОГНОЗИРУЕМАЯ ПРИБЫЛЬ

38 980 млн руб.

НАЧАЛО РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИБЫЛИ

IV кв. 2032

этапы реализации проекта

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

IV кв. 2030

ПОГАШЕНИЕ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ОТ СБЕРА

II кв. 2032

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ

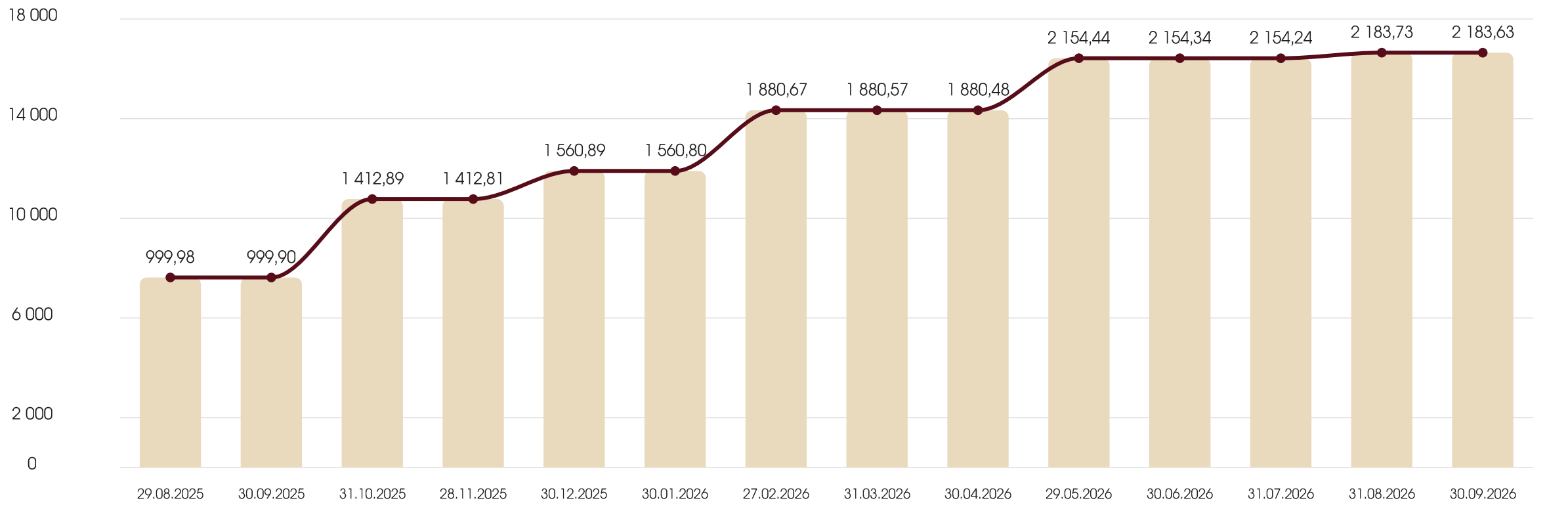
IV кв. 2032 — I кв. 2034

Инвестиционные паи предназначены для квалифицированных инвесторов.

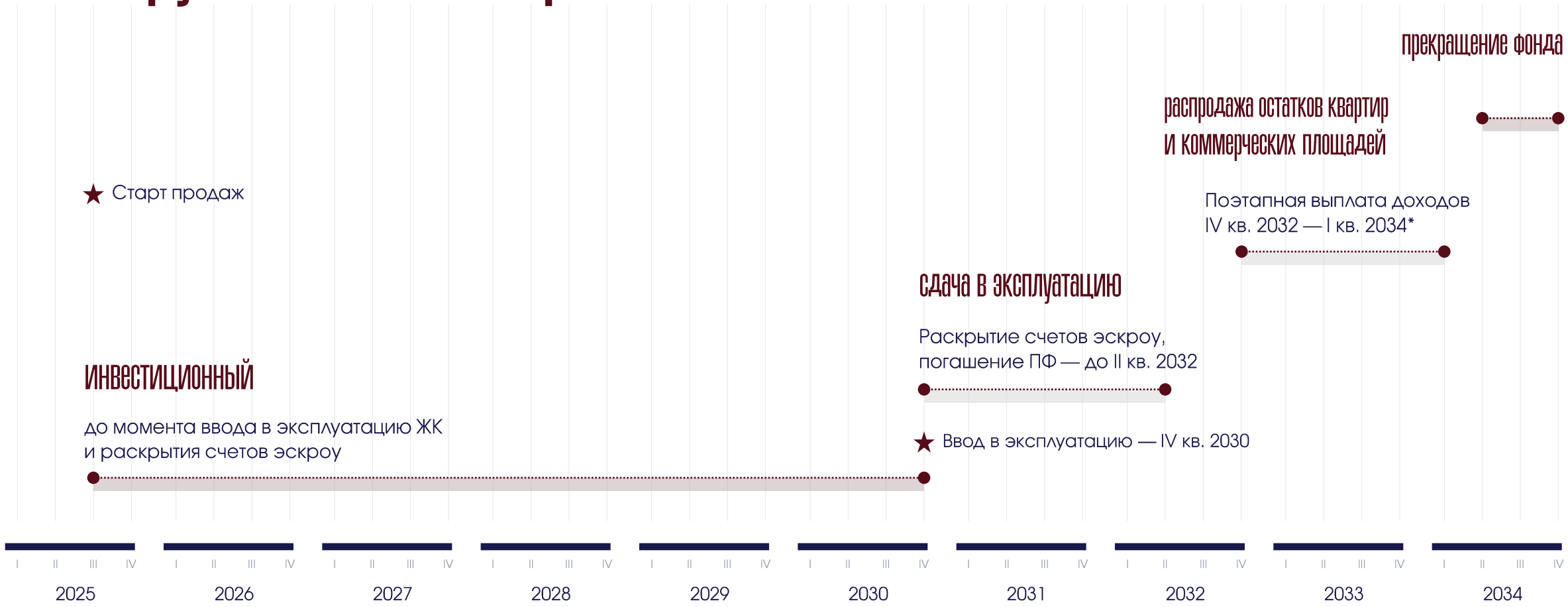
[1] IRR (внутренняя норма доходности) — это ставка доходности проекта, при которой сумма всех будущих денежных поступлений, дисконтированных к текущему моменту, полностью покрывает первоначальные вложения. Иными словами, это «пороговая доходность»: если альтернативные варианты дают меньше, проект выгоден; если больше — не стоит инвестировать.

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 «Ван Тауэр». Правила доверительного управления согласованы специализированным депозитарием 09.04.2025 г. и внесены в реестр паевых инвестиционных фондов за №6968-С.Д от 09.04.2025 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.

текущая динамика СЧА ЗПИФ ONE



планируемые этапы проекта ЗПИФ ONE



* Прогнозные сроки распределения прибыли на основании финансовой модели, актуальной на октябрь 2026 г.

как работает девелоперский фонд

ШАГ 1

запуск проекта

MR Group инициирует создание фонда, вносит в него базовые активы и становится первым и единственным пайщиком

ШАГ 2

проектное финансирование

Застройщик получает проектное финансирование от банка-партнера

ШАГ 3

начало строительства

Застройщик начинает строительство, используя проектное финансирование, проект переходит в активную фазу.

ШАГ 4

продажи паев

На этом этапе, когда проект запущен и профинансирован, часть паев становится доступна для покупки инвесторами. Вы покупаете долю в уже реализуемом объекте, избегая рисков связанных с подготовкой проекта, получением разрешений и проектного финансирования

ШАГ 5

рост стоимости вашего актива

Строительство идет полным ходом. Выручка хранится на безопасных счетах эскроу в банке. Стоимость всего проекта, а значит и вашего пая, растет по мере приближения строительной готовности

ШАГ 6

наблюдение за этапами

Продажи недвижимости набирают оборот, формируя будущую прибыль фонда, доля, в которой теперь принадлежит и вам. Вы наблюдаете за процессом, в который вошли на выгодных условиях

ШАГ 7

распределение прибыли

Проект завершен. После расчетов с банком и уплаты налогов вся прибыль от продажи недвижимости распределяется между инвесторами. Вы получаете доход как полноценный партнер девелопера

One MR GROUP ABC CAPITAL

простые шаги к получению прибыли

1 покупка паев фонда

Приобретение доли в праве собственности на имущество

2 наблюдение за этапами

Наблюдение за этапами строительства, ростом стоимости пая и продажами квартир

3 завершение строительства

Раскрытие счетов эскроу (получение прибыли от продажи квартир)

4 распределение прибыли

На этом этапе вы, как пайщик, получаете свои денежные средства

One MR GROUP ABC CAPITAL

Доходность может быть выше за счет

> Рост цен на элитную недвижимость, опережающий рост себестоимости строительства

> Продолжение снижения ключевой ставки

> Диверсификация, комбинация жилых и коммерческих (офисных) площадей

> Дефицит новостроек и стабильный спрос

> Трофейный актив, такие проекты всегда торгуются с премией к рынку

Доходность может быть ниже за счет

> Общее ухудшение макроэкономики и падение платежеспособного спроса

> Рост себестоимости строительства, не компенсированный ростом цен

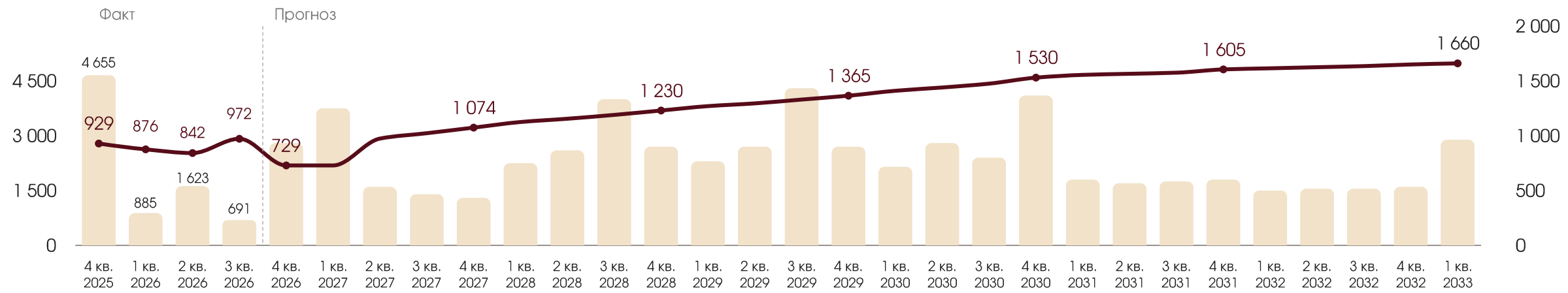
> Высокие процентные ставки банков, ведущие к снижению доступности ипотечного кредитования

> Задержки сроков, форс-мажорные обстоятельства в ходе строительства проекта

Трофейный актив. Такие проекты всегда торгуются с премией к рынку.

динамика средних цен и объема продаж квартир

динамика средних цен и объемов продаж офисов



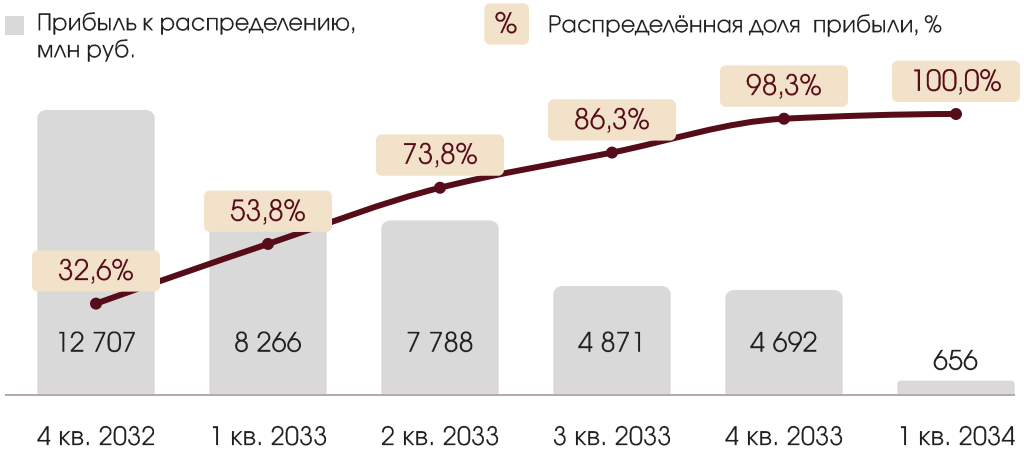
ФМ от 20.10.2026. Квартиры: базовое жильё и лоты навершия; цены взвешены по площади продаж.

One

MR GROUP ABC CAPITAL

ожидаемая доходность инвестиций 17% годовых[1]

прибыль к распределению после расходов ЗПИФ



Прибыль к распределению на 1 пай составляет 5 112,18 руб.

[1] IRR — внутренняя норма доходности: ставка, при которой дисконтированные будущие поступления равны первоначальным вложениям. Доходность не гарантирована.

прогноз основных показателей проекта, млн руб.

255 262,9	Планируемая выручка проекта включая аренду и прочие поступления
216 091,2	Планируемые расходы включая проценты и обязательства
191,4	Расходы ЗПИФ и иные расходы
38 980,4	Планируемая прибыль инвесторов Выплата на 1 пай — 5 112,18 руб.

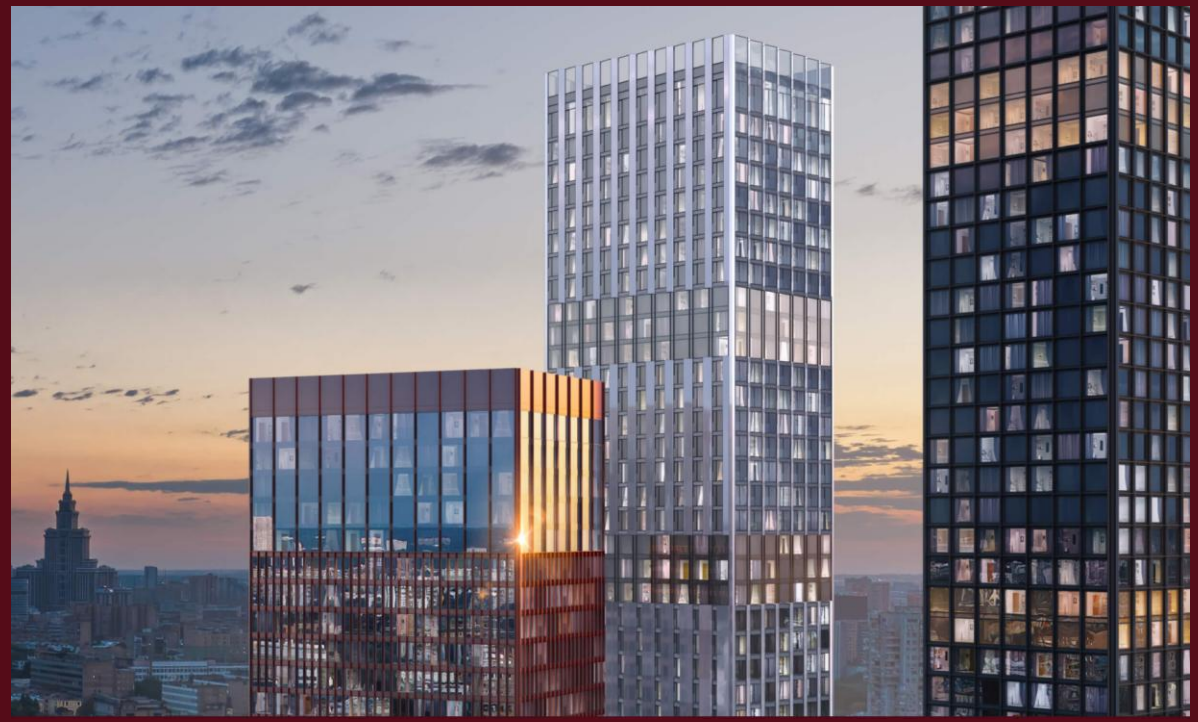
Суммы рассчитаны до округления. Сроки и суммы выплат пайщикам определяются отдельно.

успешный опыт инвесторов Symphony 34

ЗПИФ «ЖК Симфония 34» — успешный пример инвестиций в девелоперский проект премиум-класса, который продемонстрировал исключительную эффективность, обеспечив инвесторам доходность, значительно превосходящую инфляцию и рыночные альтернативы.

Проект успешно сдан в эксплуатацию, на 6 месяцев раньше срока. Находится на стадии финальной реализации оставшихся лотов.

ЗПИФ — на стадии погашения паев и распределения прибыли



23,24%

Среднегодовая доходность (CAGR)

5 лет 11 месяцев

Срок проекта с даты формирования фонда (по состоянию на 01.10.2026 года)

247,58%

Общая накопленная доходность (по СЧА + факт. выплаченный доход)

6,95 млрд

Распределенная прибыль (на 01.10.2026)

Выплаченные суммы включают доход и частичное погашение паёв.

One MR GROUP ABC CAPITAL

успешный опыт инвесторов Jois

ЗПИФ «Джойс» — это наш второй проект после Симфонии 34 и еще один яркий пример инвестиций в девелоперский проект премиум-класса, демонстрирующий высокую динамику с самого старта.

Фонд открыт для покупки паев с апреля 2025 года и уже показал высокую эффективность. Результаты фонда значительно превосходят инфляцию и текущие рыночные альтернативы, подтверждая высокий потенциал проекта.

Инвестиции в «Джойс» — это возможность присоединиться к проекту на стадии активного роста.

1 000 руб.
Начальная цена пая в апреле 2025

1 359,91 руб.
Расчётная стоимость пая по СЧА

+35,99% с момента старта
Расчётные данные актуальны по СЧА на 30.09.2026

One MR GROUP ABC APITAL

управляющая компания ABC APITAL

Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-01047 выдана Центральным Банком Российской Федерации 24.06.2021 г., бессрочно

пионеры девелоперских фондов в России

Первыми в России, в 2020 году, запустили ЗПИФ для прямых инвестиций в девелопмент — ЗПИФ «ЖК Симфония 34»

Expert

рейтинг A+

По надежности и качеству услуг Эксперт РА от 15.08.2025 (Рейтинговое агентство «Эксперт РА»)

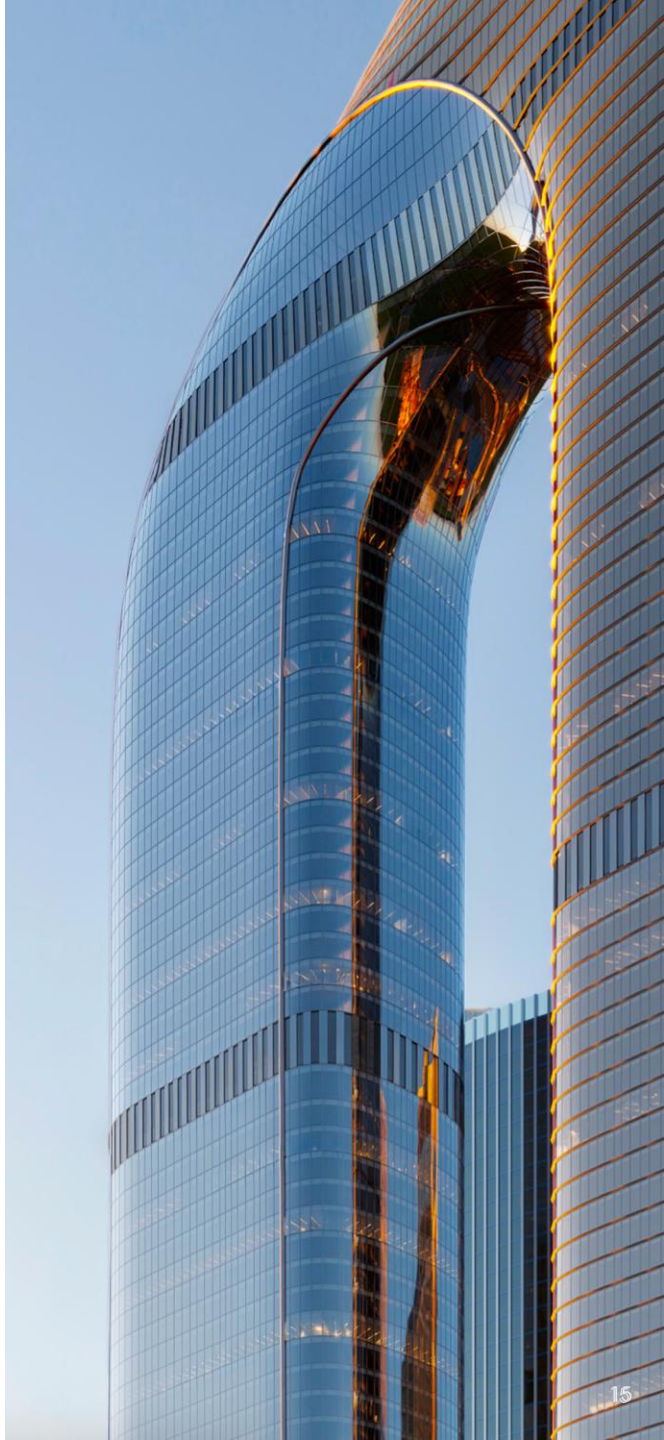
топ-5 управляющих компаний

По объему активов в закрытых паевых инвестиционных фондах

НАУФОР

НАУФОР

Член Национальной ассоциации участников фондового рынка



One MR GROUP ABC CAPITAL

что делает управляющая компания?

1

определяет перспективные проекты для инвестиций

2

формирует и управляет ЗПИФ в интересах пайщиков

3

организует регулярную независимую оценку проектов

4

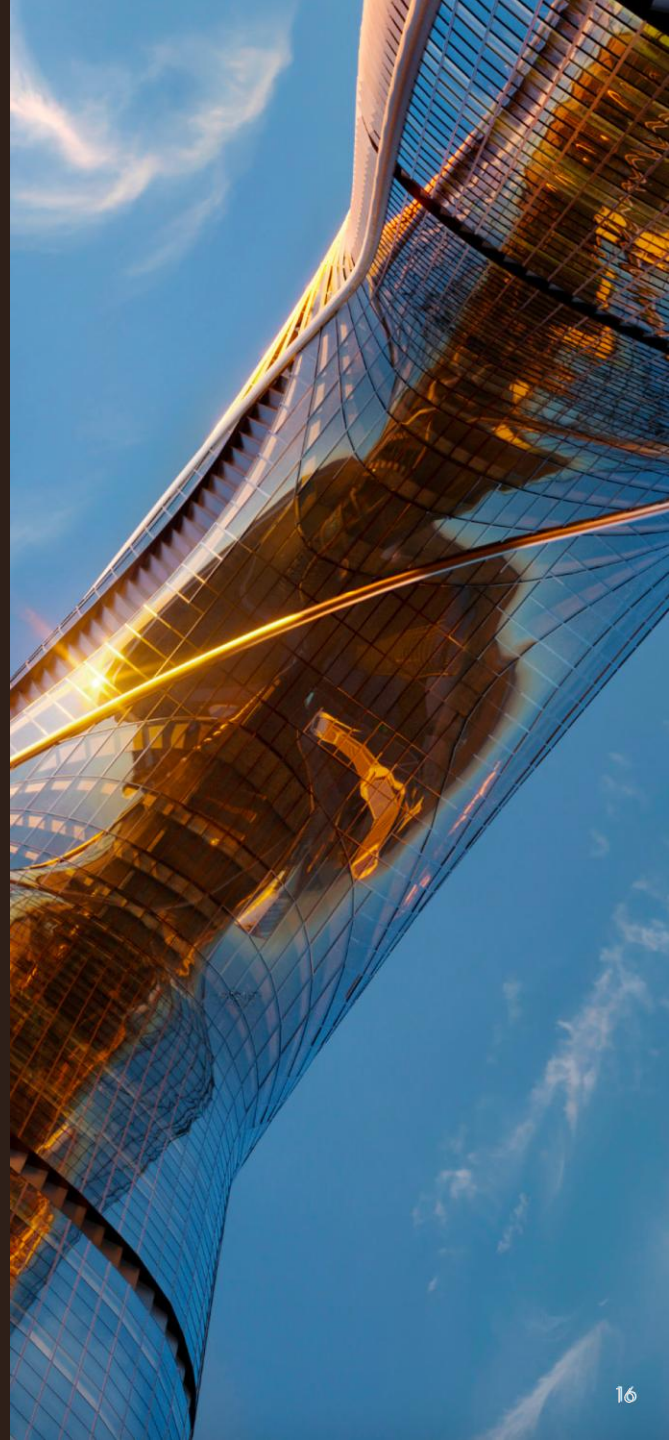
следит за ходом реализации проекта

5

исполняет решения инвестиционного комитета

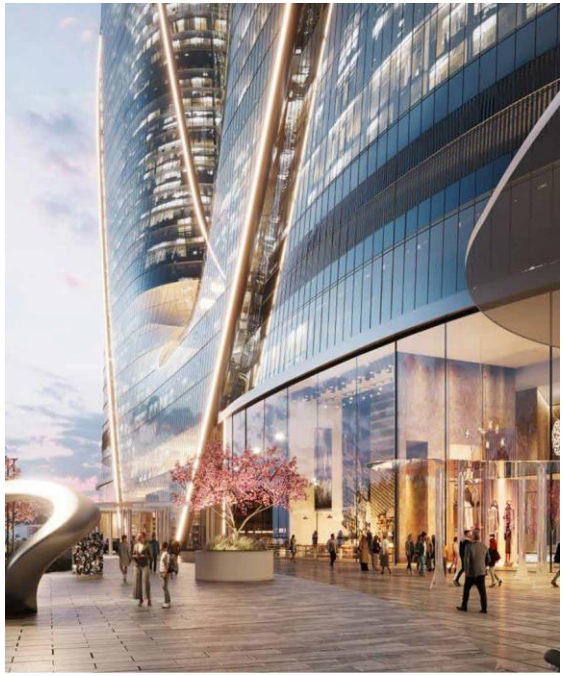
6

выполняет функции налогового агента



преференции для инвесторов

спец. предложения по квартирам
из резерва девелопера



специальные предложения
по стрит ритейлу

индивидуальные режимы
расчетов за недвижимость

скидки во всех проектах
MR GROUP

Важное уведомление

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 «Ван Тауэр». Правила доверительного управления согласованы специализированным депозитарием 09.04.2025 г. и внесены в реестр паевых инвестиционных фондов за №6968-СД от 09.04.2025 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.

One

MR GROUP ABCAPITAL

Стань частью истории