ПРОФИЛЬ ЭМИТЕНТА

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – инвестор, владелец, девелопер и управляющий многофункциональными и торговыми центрами в Москве.
Первый в России эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости

- **18** реализованных девелоперских проектов
- **13** реализованных проектов в сфере редевелопмента
- **16** объектов в собственности
- **13** действующих многофункциональных/торговых центров в Москве
- **6** проектов в стадии реализации (2 девелопмент, 4 редевелопмент)
- **95%** торговых площадей, **5%** офисных площадей
- **Более 37 млн** посетителей торговых центров в год
- **Более 430** арендаторов

Конкурентные преимущества:

- Устойчивость и развитие в течение 30 лет
- Кризисоустойчивая бизнес модель и стабильный денежный поток
- Успешность формата: оптимальные размеры объектов и концепций
- Уникальное местоположение объектов: торговые центры у метро и в жилых массивах в Москве
- Многолетний опыт в сфере девелопмента/редевелопмента и управления недвижимостью
- Надежный долгосрочный портфельный инвестор и арендодатель
- Пул арендаторов, предоставляющих товары и услуги первой необходимости и ежедневного спроса
- Высокий уровень посещаемости торговых центров
- Безупречная кредитная история и деловая репутация

Конкурентные преимущества: кредитное качество

- Прозрачная структура собственности.
- Обеспеченность долга недвижимостью и устойчивым доходом.
- Привлекательные условия кредитования от крупнейших российских банков.
- Безупречная кредитная история и деловая репутация в течение 30 лет.
- Рефинансированные банковские кредиты со сроками погашения в 2027-2031 гг. (и опциями продления до 2032-2036гг.).
- Успешная программа биржевых облигаций: размещено 14 выпусков на общую сумму 21,5 млрд. руб., погашено 8 выпусков, общий объем погашения облигаций и выплат купонов за всю историю Компании составил 14,9 млрд. руб.

Ключевые активы:

ТК «Галерея Аэропорт»,
ТРК «Москворечье»,
ТЦ «Ритейл Парк»,
ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»,
ТДК «Тульский»,
ТЦ «Коломенский»,
ТРК «Пражский Град»,
Сеть районных торговых центров «Смолл»,
МФК WESTMALL,
Комьюнити-центр в Люберцах

ТК «Галерея Аэропорт»

ТРК «Москворечье»

ТЦ «Ритейл Парк»

ТДК «Тульский»

ТРК «Пражский Град»

ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»

СРТЦ «Смолл»

ТЦ «Коломенский»

Новый многофункциональный комплекс WESTMALL

Комьюнити-центр в Люберцах

www.com-real.ru

НОВЫЙ ВЫПУСК ОБЛИГАЦИЙ

Номер: 002Р-07

Объём размещения	**4 млрд рублей**
Срок обращения	**5 лет**
Дюрация	**~ 3,1 года**
Амортизация	**Через 3 года – 25% от номинальной стоимости, через 4 и 5 лет – по 37,5% от номинальной стоимости**
Купонный период	**30 дней**
Ставка купона	**1 – 12 купон — 14,5% годовых, 13 – 60 купон — 13% годовых;**
Выплата купона	**ежемесячно**
Организаторы	**Газпромбанк, БКС КИБ**
Оферта от 13.11.2023	**Эмитент предоставил оферту для всех облигаций серии 002Р-07, по которой их держатель может продать свои бумаги через 1,5 года по цене 103% от номинальной стоимости, что обеспечит доходность 17,17% годовых (YTM)**

Инвестиционная идея

Несмотря на геополитический и экономический кризисы - потребительский сектор Москвы не только устойчив, но и показывает рост и развитие. ФПК «Гарант-Инвест» работает в секторе коммерческой недвижимости и в секторе потребительского рынка, отличается устойчивостью формата и бизнес-модели, поступательным развитием в течение 30 лет и высокой эффективностью.

Основные драйверы роста

- Масштабное строительство жилья в Московском регионе и развитие ипотечного кредитования увеличивает количество жителей и плотность населения. При этом, одновременное строительство торговых объектов существенно отстает от темпов строительства жилья.
- Масштабное строительство новых дорог, развязок, метрополитена МЦК и МЦД – появляются новые участки для строительства ТЦ, которые необходимы в качестве инфраструктуры.
- На фоне минимизации строительства новых торговых центров и восстановления потребительской активности ожидается рост арендных и неарендных доходов, как следствие, увеличение рыночной стоимости объектов.
- Развитие сетевого ритейла, особенно в Мегаполисах и его потребность в качественных объектах торговой и многофункциональной недвижимости.
- Перераспределение потребителей из крупных моллов в торговые/многофункциональные центры на транспортных узлах и в районные торговые центры шаговой доступности.
- Рост инфляции оказывает максимально положительный эффект именно на потребительский сектор, т.е. ритейлеров/арендаторов и торговые центры.