

# БИРЖЕВЫЕ ОБЛИГАЦИИ

## АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»



Эмитент - АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - владелец и управляющий торговыми центрами в Москве. 28 лет в бизнесе, 18 лет в недвижимости.

### Девелоперская деятельность ФПК «Гарант-Инвест»:

- 18 реализованных девелоперских проектов
- 16 объектов в собственности
- 13 действующих торговых центров в Москве
- 4 проектов в стадии реализации (1 девелопмент, 3 редевелопмент)
- 95% торговых площадей, 5% офисных площадей
- Более 35 млн посетителей торговых центров в год
- Более 430 арендаторов

### Конкурентные преимущества:

- Кризисоустойчивая бизнес модель
- Стабильный денежный поток
- Оптимальные размеры объектов
- Пул арендаторов, предоставляющих товары и услуги первой необходимости и ежедневного спроса
- Уникальное местоположение объектов: торговые центры у метро и в жилых массивах в Москве
- Многолетний опыт в сфере девелопмента и управления недвижимостью
- Надежный долгосрочный портфельный инвестор и арендодатель
- Арендаторы – глобальные мировые бренды и лидеры российского рынка
- Высокий уровень посещаемости торговых центров
- Безупречная кредитная история и деловая репутация

### Цели эмиссии:

- Инвестиции в реконцепцию и модернизацию действующих торговых центров
- Увеличение портфеля недвижимости за счет приобретения новых объектов с последующей реновацией
- Реализация инвестиционной программы девелопмента/редевелопмента, модернизации и реновации объектов недвижимости в Москве («Программа РЕ»)
- Пополнение оборотного капитала
- Рефинансирование долгового портфеля

ПРОГРАММА БИРЖЕВЫХ ОБЛИГАЦИЙ	
Эмитент	АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Форма выпуска	программа биржевых облигаций
Срок программы	бессрочная
Объем программы	15 млрд руб.
Организаторы выпусков	BCS Global Markets, ООО «УНИВЕР Капитал», «Газпромбанк» (АО), ООО ИК «Фридом Финанс», АО «МСП Банк»
Кредитный рейтинг эмитента	<b>BBB (RU), прогноз «Стабильный» (НРА)</b> <b>BBB - (RU), прогноз «Стабильный» (АКРА)</b>
Уровень листинга	3, Сектор роста, Сектор Устойчивого развития

ПАРАМЕТРЫ ДЕЙСТВУЮЩИХ ВЫПУСКОВ ОБЛИГАЦИЙ*						
Облигационный выпуск:	4B02-05-71794-N-001P	4B02-06-71794-N-001P	4B02-07-71794-N-001P	4B02-01-71794-N-002P	4B02-02-71794-N-002P	4B02-03-71794-N-002P
Дата погашения	05.04.2024г.	13.12.2022г.	30.10.2021г.	23.11.2022г.	25.12.2023г.	26.03.2024г.
Размер выпуска, млн руб.:	6 000	500	700	800	500	1 500
Срок обращения	5 лет, с 12.03.2019	3 года, с 17.12.2019	16 мес. с 02.07.2020 с \$ офертой	2 года с \$ офертой	3 года, с 28.12.2020	3 года, с 30.03.2021
Ставка купона, %	12%	11,5%	12%	10,5%	10%	10,50%
Купонный период, месяц	3	3	1й-4 мес., 2й и далее – 3 мес.	91 день	3	3

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭМИТЕНТА**				
	2017	2018	2019	2020
Выручка, млн. руб.	2 519	2 735	2 874	2 388
Валовая операционная прибыль***, млн. руб.	1 813	1 970	2 162	1 771
Текущая оценка активов в недвижимости****, млн. руб.	22 527	25 044	26 452	27 484
GVA, м2	124 800	127 409	127 410	124 034,5
Ключевые арендаторы	OBI, «Ашан», H&M, Adidas, McDonalds, KFC, ILПатно, Starbucks, «М.Видео», «Перекресток», «Детский Мир», KARI, DNS,			

\* 1й выпуск размером 1000 млн руб. погашен 27.05.2019г., 2й выпуск размером 300 млн руб. погашен 18.07.2019г., 4й выпуск размером 500 млн руб. погашен 26.08.2020г., 3й выпуск размером 1000 млн руб. погашен 16.12.2020г

\*\* по данным консолидированной отчетности по МСФО

\*\*\* без учета переоценки инвестиционной собственности

\*\*\*\* оценка объектов подготовлена ведущими международными компаниями – JLL, Cushman & Wakefield Inc.

# КЛЮЧЕВЫЕ АКТИВЫ

## АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»



ГАЛЕРЕЯ  
ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС  
АЭРОПОРТ



ТК «Галерея Аэропорт»  
м. Аэропорт  
Общая площадь – 12 000 кв. м.

МОСКВОРЕЧЬЕ  
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «Москворечье»  
м. Каширская  
Общая площадь – 30 000 кв. м.

РП  
РИТЕЙЛ  
ПАРК  
Ритейл Парк  
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ТЦ «Ритейл Парк»  
м. Варшавская  
Общая площадь – 47 000 кв. м.

ПЕРОВО МОЛЛ  
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»  
м. Перово и Новогиреево  
Общая площадь – 13 500 кв. м.

ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС  
ТУЛЬСКИЙ



ТДК «Тульский»  
м. Тульская  
Общая площадь – 13 300 кв. м.

КОЛОМЕНСКИЙ  
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ТЦ «Коломенский»  
м. Коломенская  
Общая площадь – 3 200 кв. м.

ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС  
ПРАЖСКИЙ ГРАД



ТРК «Пражский Град»  
м. Пражская  
Общая площадь – 3 000 кв. м.

Сеть районных торговых центров  
СМОЛЛ



Сеть районных торговых  
центров «Смолл», 6 объектов  
Общая площадь – 4 169,4 кв.м.

Многофункциональный  
центр West Mall



Девелоперский проект  
многофункционального  
комплекса на ул. Лобачевского,  
ЗАО, Москва

Многофункциональное  
здание в центре Москвы



1-й Колобовский переулок, 19  
м. Цветной Бульвар