



Гарант-Инвест



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

# УСЛОВИЯ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ ОБЛИГАЦИЙ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

8 АПРЕЛЯ 2025г.

# Дисклеймер

Данная презентация АО «Коммерческая недвижимость ФПК Гарант-Инвест» об условиях реструктуризации облигаций (облигации серии 002P-05, (государственный регистрационный номер: 4B02-05-71794-H-002P, ISIN: RU000A105GV6); облигации серии 002P-06 (государственный регистрационный номер: 4B02-06-71794-H-002P, ISIN: RU000A106862); облигации серии 002P-07 (государственный регистрационный номер: 4B02-07-71794-H-002P, ISIN: RU000A106SK2); облигации серии 002P-08 (государственный регистрационный номер: 4B02-08-71794-H-002P, ISIN: RU000A107TR3), облигации серии 002P-09 (государственный регистрационный номер: 4B02-09-71794-H-002P, ISIN: RU000A108G88), облигации серии 002P-10 (государственный регистрационный номер: 4B02-10-71794-H-002P, ISIN: RU000A109791), выпущенных АО «Коммерческая недвижимость ФПК Гарант-Инвест» (далее – «**Облигации**», «**Компания**», «**Презентация**» соответственно) и информация, содержащаяся в ней, не являются:

- предложением приобрести какие-либо ценные бумаги (в том числе акции обыкновенные именные, выпущенные Компанией, государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-71-71794, дата государственной регистрации выпуска акций: 03.12.2009 года; далее – «**Акции**») или совершить иные сделки, операции с ними, либо голосование, осуществление иных прав по ним,
- приглашением делать предложения о приобретении каких-либо ценных бумаг, в том числе Акции, или о совершении иных сделок либо операций с ними,
- частью таких предложений или приглашений,
- рекламой ценных бумаг, в том числе Акции, в Российской Федерации или иных юрисдикциях,
- побуждением или рекомендацией к совершению сделок или операций,

а также не подлежат истолкованию в качестве таковых.

Ни настоящая Презентация, ни какая-либо ее часть не являются основанием для заключения какой-либо сделки или возникновения какого-либо обязательства, они не могут быть использованы в связи с какими-либо сделками или обязательствами или служить стимулом к заключению каких-либо сделок или принятию каких-либо обязательств.

Ни настоящая Презентация, ни какая-либо ее часть не должны служить основанием для принятия каких бы то ни было инвестиционных решений, голосования, осуществление иных прав по ценным бумагам.

Публикация настоящей Презентации не подразумевает инвестиционного консультирования (в значении, определенном в законодательстве Российской Федерации (в том числе, в Федеральном законе от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»).

Информация, приведенная в настоящей Презентации, не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, 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. Компания не несет ответственности за возможные убытки в случае совершения операций с финансовыми инструментами либо инвестирования в финансовые инструменты, упомянутые в данной информации, и не рекомендует использовать указанную информацию в качестве единственного источника информации при принятии инвестиционного решения.

Инвестирование в ценные бумаги связано с риском неблагоприятного изменения их цен, а также с рисками наступления определенных событий, которые могут повлиять на стоимость принадлежащих вам финансовых инструментов. Компания не гарантирует доходов от деятельности по инвестированию на рынке ценных бумаг и не несет ответственности за результаты ваших инвестиционных решений, принятых на основании предоставленной Компанией информации.

До принятия решения о совершении или несвершении операций с облигациями Компании либо решения о голосовании, осуществления иных прав по облигациям необходимо, среди прочего, ознакомиться с проспектом ценных бумаг – облигаций Компании и иной информацией, раскрытой на страницах Компании в сети Интернет <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36762>, <http://www.com-real.ru/>.

Информация, содержащаяся в настоящей Презентации, может включать оценки и другие заявления прогнозного характера в отношении намерений, планов, будущих событий, финансовой, операционной или иной деятельности Компании и группы лиц, подконтрольных Компании (далее – «**Группа**»). Фактические события, расчеты и результаты их деятельности могут существенно отличаться от содержащихся или предполагаемых результатов в заявлениях, словах и выражениях прогнозного характера, приведенных в данном сообщении или связанных с ним материалах, вследствие влияния различных внешних и внутренних факторов (общие условия экономической деятельности; риски, связанные с особенностями деятельности Компании, включая те, которые не могут контролироваться Компанией; изменения рыночной конъюнктуры в отрасли, в которой Компания и Группа осуществляют деятельность; геополитические и иные факторы и риски).

Презентация не включает обещаний выплаты дивидендов по Акциям, иной доходности ценных бумаг и прогнозов Компании по росту курсовой стоимости ценных бумаг.

Методика определения и расчета операционных и финансовых показателей Компании может отличаться от методики, используемой другими лицами, компаниями или организациями.

Компания или лица, входящие в Группу, их директора, участники (акционеры), сотрудники, представители не предоставляют каких-либо гарантий или заверений, подтверждающих достоверность, полноту или однозначный характер содержащихся в настоящей Презентации или связанных с ней материалах сведений и информации, и не берут на себя каких-либо обязательств или обязанности по их актуализации.

Лицо, обязавшееся по ценным бумагам, упомянутым в Презентации: АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

Источник информации, подлежащей раскрытию в соответствии с законодательством РФ о ценных бумагах: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36762>.

Кроме того, раскрытие информации осуществляется также на сайте Компании в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу <http://www.com-real.ru/>, в соответствующем разделе, предусмотренном для уведомлений и сообщений.

# Каких выпусков облигаций коснется реструктуризация?

1 пул	2 пул	3 пул
<p><b>Облигации серии 002P-06</b>, регистрационный номер: 4B02-06-71794-H-002P, ISIN: RU000A106862</p>	<p><b>Облигации серии 002P-05</b>, регистрационный номер: 4B02-05-71794-H-002P, ISIN: RU000A105GV6</p>	<p><b>Облигации серии 002P-08</b>, регистрационный номер: 4B02-08-71794-H-002P, ISIN: RU000A107TR3</p>
<p><b>Облигации серии 002P-10</b>, регистрационный номер: 4B02-10-71794-H-002P, ISIN: RU000A109791</p>	<p><b>Облигации серии 002P-07</b>, регистрационный номер: 4B02-07-71794-H-002P, ISIN: RU000A106SK2</p>	<p><b>Облигации серии 002P-09</b>, регистрационный номер: 4B02-09-71794-H-002P, ISIN: RU000A108G88</p>

ранее и далее – «Облигации»

# Резюме: почему реструктуризация / что предлагаем?

- Из-за длительного цикла высоких кредитных ставок объем процентных платежей превысил операционный денежный поток Компании;
- Ожидаемое к концу 2025 г. снижение процентных ставок существенно улучшит финансовые метрики;
- Компания планирует восстановить **купонные платежи по Облигациям в объеме 10% годовых ежемесячно**, начиная с 1 января 2026 г.;
- **Выплата 100% номинала по Облигациям всех выпусков** планируется 30 июля 2030 г.;
- Механизм компенсации невыплаченных купонов за 2025 г. и нерыночной процентной ставки в 2026 г. за счет Акций в объеме до **21% от уставного капитала Эмитента**. Таким образом, владельцы Облигаций имеют возможность заработать существенный дополнительный доход по мере нормализации процентных ставок;
- Акции могут быть допущены к внебиржевому рынку Московской Биржи в течение 30 дней после окончания реструктуризации.

# Финансовая модель Компании\*

Фиксированные финансовые потоки, млн руб.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Операционные доходы	3 806	2 251	2 348	2 430	2 475	2 538
Операционные расходы	-1 003	-573	-584	-595	-606	-617
Операционный поток по West Mall	254	676	646	673	702	733
Поток от опер. деятельности	3 059	2 354	2 408	2 509	2 572	2 654
Погашение задолженности	-12 159	-2 180	-6 157	-1 741	-1 88	-1 497
Привлечение задолженности	1 222	0	5 100	880	900	14 800
Погашение Облигаций	0	0	0	0	0	-14 471
Проценты по кредитам и займам	-2 967	-2 148	-1 604	-1 391	-1 392	-1 371
Купоны по Облигациям	-554	-1 447	-1 447	-1 447	-1 447	-1 447
Сальдо операций по фин вложениям	1 200	1 400	1 400	1 300	1 300	1 200
Поток от фин. Деятельности	-13 258	-4 375	-2 708	-2 399	-2 527	-2 787
Продажа объектов	12 489	1 200	0	0	0	0
Инвестиционный поток	-855	0	0	0	0	0
Прочий инвестиционный поток	-63	-33	-33	-33	-33	-33
Поток от инвестиционной деятельности	11 571	1 167	-33	-33	-33	-33
Остаток средств на начало периода	141	1 512	659	327	404	416
Свободный денежный поток	1 372	-854	-332	77	13	-166
Остаток средств на конец периода	1 512	659	327	404	416	251

\*При условии успешного проведения реструктуризации

# Долговая нагрузка Компании

## Необеспеченный финансовый долг

Облигации серии 002P-05  
Облигации серии 002P-06  
Облигации серии 002P-07  
Облигации серии 002P-08  
Облигации серии 002P-09  
Облигации серии 002P-10

14,5 млрд. рублей

## Обеспеченный финансовый долг

Кредитные организации

22 млрд. рублей

Общая сумма кредитов и займов, в т.ч. облигационных, по состоянию на 30.03.2025: 36,5 млрд. рублей

# Операционное состояние бизнеса

- В 2024 г. на торгово-офисных площадях Компании начали работу 64 новых арендатора, в I квартале 2025 г. их количество увеличилось еще на 15;
- В I квартале 2025 г. в ТРК «Москворечье» открылось шесть новых магазинов: «ГУД Мебель» (мебель), Dorss Market (спортивное питание), MedicalService (медицинская одежда) «Blueberry room» (женская одежда), «Билайн» (салон связи), «NIS Табак» (табачные изделия);
- Компания начала сотрудничество с торговой сетью «Дикси», которая уже открыла первый супермаркет 15 марта 2025г. в ТЦ «Смолл Бирюлевский»;
- Компания продолжает реализовывать стратегию перехода от традиционных торговых центров к комьюнити-центрам, в фокусе внимания которых оказываются услуги и общественное питание;
- Завершается оформление договоров с арендаторами комьюнити-центра WESTMALL, который практически готов к открытию.
- Компания ведет бесперебойную операционную деятельность, реализуется программа, направленная на увеличение арендной выручки.

# Единые условия реструктуризации

Единые условия реструктуризации вне зависимости от выпуска:

- Погашение 100% номинала 30 июля 2030 г.;
- Процентная ставка 10% годовых, начисляемая с 1 января 2026 г. и выплачиваемая ежемесячно;
- Распределение облигационерам до 21% от уставного капитала Компании в качестве компенсации невыплаченных купонов за 2025 г. и рыночной процентной ставки в 2026 г. за счет получения Акций;
- Владельцы Облигаций, поддержавшие реструктуризацию, получают 0,5 Акции\* на каждую Облигацию;
- Не поддержавшие реструктуризацию / не голосовавшие получают в 10 раз меньше, то есть 0,05 Акции\* на каждую Облигацию.

Требуемый кворум для принятия решения Общего собрания владельцев Облигаций о реструктуризации (далее – «ОСВО, Собрание»):  
**75%+1 от общего количества Облигаций каждого из выпусков, находящихся в обращении**

\*При распределении Акций происходит округление до целого числа Акций по правилам математического округления. При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целого числа не изменяется, если десятая доля целого числа является цифрой от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если десятая доля целого числа равна от 5 до 9 (далее – «Правила округления»).

# Необходимо одобрение общего собрания владельцев Облигаций

- ОСВО позволяет утверждать изменения в решении о выпуске и иные условия реструктуризации при получении согласия от 75%+1 владельцев Облигаций выпуска от общего количества, находящегося в обращении;
- Решение ОСВО является обязательным для всех владельцев Облигаций выпуска, включая тех, кто не принимал участие в ОСВО или голосовал против;

## Предполагаемая повестка дня ОСВО:

- внесение изменений в решение о выпуске в части ставок и сроков выплаты купонов, сроков погашения Облигаций, ковенантного пакета;
- утверждение соглашения о новации (невывлаченные купоны меняются на Акции);
- отказ от права требовать досрочного погашения/приобретения Облигаций.

# Зачем участвовать в ОСВО?

Участие инвесторов в ОСВО

Голос «ЗА»

Голос «ПРОТИВ»

Отказ от голосования

Получить 0,5 Акций на 1  
Облигацию\*

Получить 0,05 Акций на 1  
Облигацию\*

Право на Акции будут иметь владельцы Облигаций, которые были таковыми по состоянию на дату фиксации списка владельцев для целей ОСВО в случае принятия решения о реструктуризации на ОСВО

\* - Округление происходит в соответствии с Правилами округления (см. слайд 7)

# Оценка потенциальной дополнительной доходности за счет компенсации купонного дохода в виде Акций

- Ряд профучастников рынка ценных бумаг определили «справедливую» оценку бизнеса компании (октябрь 2024 г.) в диапазоне 16,8 – 30,3 млрд. руб.\*
- Для владельцев Облигаций, поддержавших реструктуризацию на ОСВО, предусмотрено предоставление Акции в объеме 0,5 Акции на 1 Облигацию.
- Для владельцев Облигаций, не поддержавших реструктуризацию (не участвовал, голосовал «против»), предусмотрено предоставление Акции в объеме 0,05 Акции на 1 Облигацию.

Потенциальная акционерная стоимость Компании*	Потенциальный дополнительный доход на 1 Облигацию для голосующих ЗА**, руб.	Потенциальная дополнительная доходность на 1 Облигацию для голосующих ЗА**, %	Потенциальная дополнительная доходность на 1 Облигацию для неголосующих и голосующих ПРОТИВ**, %
10 000 000 000 руб.	142,85 руб.	<b>14,3%</b>	1,4%
15 000 000 000 руб.	214,28 руб.	<b>21,4%</b>	2,4%
20 000 000 000 руб.	285,71 руб.	<b>28,6%</b>	2,8%
25 000 000 000 руб.	357,14 руб.	<b>35,7%</b>	3,5%
30 000 000 000 руб.	428,57 руб.	<b>42,9%</b>	4,2%
35 000 000 000 руб.	500 руб.	<b>50,0%</b>	5,0%

**Голосующие «ЗА» получают 10х Акции по сравнению с голосующими «ПРОТИВ» или неголосующими.**

\*не является прогнозом курсовой стоимости Акции и обещанием выплат дивидендов или иной доходности;

\*\*за счет продажи Акции в рублях по соответствующей потенциальной акционерной стоимости Компании.

# Сроки проведения Собрания

- 6 выпусков Облигаций будут разделены на 3 пула по 2 выпуска Облигаций в каждом. Информация об ОСВО по Облигациям в пуле 2 и 3 будет предоставлена после проведения ОСВО по первому пулу.
- Необходимость разделения Облигаций по пулам обусловлена существенным количеством держателей и ограниченным Законом о ценных бумагах сроком проведения собрания ОСВО.

Этап	1 пул (002P-06, 002P-10)	2 пул (002P-05, 002P-7)	3 пул (002P-08, 002P-9)
Период сбора бюллетеней (период голосования)	21 апреля 2025 г. – 30 апреля 2025 г.	Конец мая 2025 г. – первая половина июня 2025 г.	Конец июля 2025 г. – первая половина августа 2025 г.
Проведение ОСВО	30 апреля 2025 г.	Июнь 2025 г.	Июль 2025 г.
Регистрация изменений в решении о выпуске Облигаций	Июнь 2025 г.	Июль 2025 г.	Август 2025 г.
Поставка Акций владельцам Облигаций	После регистрации изменений, начиная с конца июня 2025 г.	После регистрации изменений, начиная с конца июля 2025 г.	После регистрации изменений, начиная с конца июля 2025 г.

# Способы участия в голосовании на ОСВО

а

Голосование через брокера (депозитария) в электронном виде

б

Голосование на бумаге

- Владелец облигаций сможет ознакомиться с материалами ОСВО, размещенными на сайте <https://www.com-real.ru/>, а также в нашем ТГ-канале «Гарант-Инвест I Облигации» <https://t.me/+Ob5nRARbybw1ODRi> после их публикации.
- Мы подготовим и раскроем подробную инструкцию по голосованию, а также удобную форму автоматического заполнения бумажных бюллетеней в течение 10 рабочих дней.



Гарант-Инвест



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

# ПРИЛОЖЕНИЕ: ДОКУМЕНТАЦИЯ

# Документы по реструктуризации

- Изменения в решение о выпуске ценных бумаг, изменяющие график погашения, купоны по Облигациям и ковенантный пакет, **подлежат одобрению на ОСВО;**
- Соглашение о новации прекращает обязательства по просроченным платежам по облигациям взамен на поставку владельцам Облигаций Акции (1 Облигация дает право на 0,05 Акции Компании\*) – **подлежит одобрению на ОСВО;**
- Публичная безотзывная оферта от Компании и ее акционера на заключение дополнительного соглашения к новации с каждым владельцем Облигаций, который проголосовал за условия реструктуризации на ОСВО, по которому такой владелец имеет право получить Акции Эмитента в количестве 10х (1 Облигация дает право на 0,5 Акции Компании) **будет опубликована вместе с документацией по ОСВО;**
- **Вышеуказанные документы планируется раскрыть в течении 10 рабочих дней с даты опубликования настоящей Презентации.**

\* - Округление происходит в соответствии с Правилами округления, см. слайд 7

# Ковенантный пакет по результатам реструктуризации

Наступление следующих событий повлечет возможность требования досрочного погашения Облигаций:

- вступление в законную силу решений компетентного суда или третейского суда о взыскании с Группы\* суммы задолженности в отношении кредитных организаций в совокупности более 1 млрд. руб. и от более 2 кредитных организаций;
- заключение любой компанией, входящей в Группу, новых договоров поручительства/залогов по обязательствам третьих лиц, не входящих в Группу;
- выпуск или авалирование любых векселей Компанией или компанией, входящей в Группу;
- направление Компанией в арбитражный суд заявления должника или осуществление иных действий, направленных на признание себя несостоятельным (банкротом) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

\*Под Группой понимаются компании, которые входят в периметр консолидации финансовой отчетности Эмитента в соответствии с МСФО



**Гарант-Инвест**



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»**



**Официальная сайт  
компании**



**Telegramm-канал Гарант  
Инвест Облигации**



**Форма обратной связи**