



Гарант-Инвест



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ ОБЛИГАЦИЙ АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК ГАРАНТ-ИНВЕСТ» ПУЛ 2 И 3

30 МАЯ 2025 г.

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-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), 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 предложения или приглашения,
- рекламой ценных бумаг, в том числе Акции, в Российской Федерации или иных юрисдикциях,
- побуждением или рекомендацией к совершению сделок или операций,

а также не подлежит 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.

Выпуски облигаций

2 пул

Облигации серии 002P-05, регистрационный номер:
4B02-05-71794-H-002P, ISIN: RU000A105GV6

Облигации серии 002P-07, регистрационный номер:
4B02-07-71794-H-002P, ISIN: RU000A106SK2

3 пул

Облигации серии 002P-08, регистрационный номер:
4B02-08-71794-H-002P, ISIN: RU000A107TR3

Облигации серии 002P-09, регистрационный номер:
4B02-09-71794-H-002P, ISIN: RU000A108G88

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 КН ФПК «Гарант-Инвест» (далее «**Акции**»), 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

Последние новости Компании

- АО «Коммерческая Недвижимость ФПК Гарант-Инвест» успешно провело реструктуризацию первого пула облигаций, проводится регистрация изменений эмиссионной документации и идет подготовка к процессу поставок Акции в рамках механизма компенсации по облигациям.
- Заключено мировое соглашение в рамках судебного разбирательства между Компанией и АО БАНК СИНАРА.
- Компания достигла договоренностей с одним из крупнейших кредиторов по реструктуризации финансовой задолженности.
- Дочерней компании АО «Коммерческая Недвижимость ФПК Гарант-Инвест» предъявлен иск от АО «АКБ «Алеф-Банк» на сумму 544 млн. рублей, Компания ведет переговоры с истцом.
- Ведется конструктивный диалог с банком ПСБ в отношении выделения последнего транша в рамках процесса запуска комьюнити-центр WESTMALL.

Единые условия реструктуризации

Вне зависимости от регистрационного номера 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 как компенсация невыплаченных купонов за 2025 г. и нерыночной процентной ставки в 2026 г. за счет получения Акции;
- 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.

Требуемое количество голосов для принятия решения Общего собрания владельцев Облигаций о реструктуризации (далее – «**ОСВО, Собрание**»): **75%+1 от общего количества Облигаций каждого из выпусков, находящихся в обращении**, за исключением последнего вопроса повестки дня

*При распределении Акции происходит округление до целого числа Акции 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**»).

Предполагаемая повестка дня ОСВО

1. Внесение изменений в решение о выпуске в части ставок и сроков выплаты купонов, сроков погашения Облигаций;
2. Отказ от права требовать досрочного погашения Облигаций;
3. Утверждение соглашения о новации (невыплаченные купоны меняются на Акции);
4. Отказ от прав требовать приобретения Облигаций (По сериям 002P-07; 002P-08; 002P-09);
5. Об утверждении основных условий мирового соглашения между представителем владельцев облигаций и АО «Коммерческая Недвижимость ФПК Гарант-Инвест» на единых условиях реструктуризации в случае отсутствия требуемого количества голосов по какому-либо из других вопросов.

Решение ОСВО является обязательным для всех владельцев Облигаций выпуска, включая тех, кто не принимал участие в ОСВО или голосовал против.

Особенности голосования по пулу 2 и 3

В бюллетень голосования на ОСВО добавлены новые вопросы:

1. В связи с наличием оферт по выпускам Облигаций 002P-07, 002P-08 и 002P-09 добавлен вопрос об отказе от права требования выкупа Облигаций по облигациям соответствующей серии. По результатам реструктуризации оферты по Облигациям прекратят свое действие, все Облигации будут погашены в единую дату 30 июля 2030 г.;
2. В рамках процесса проведения голосования по первому пулу Облигаций было получено большое количество вопросов в отношении дальнейших шагов Компании в случае, если на общем собрании не удастся собрать требуемое количество голосов для принятия решения. Соответственно в повестку дня ОСВО был добавлен последний вопрос повестки в отношении утверждения условий мирового соглашения. По данному вопросу владельцы облигаций выразят свою волю в отношении утверждения основных условий мирового соглашения с ФПК «Гарант-Инвест» на единых условиях реструктуризации. Условия по мировому соглашению аналогичны единым условиям реструктуризации ([слайд 8](#)).

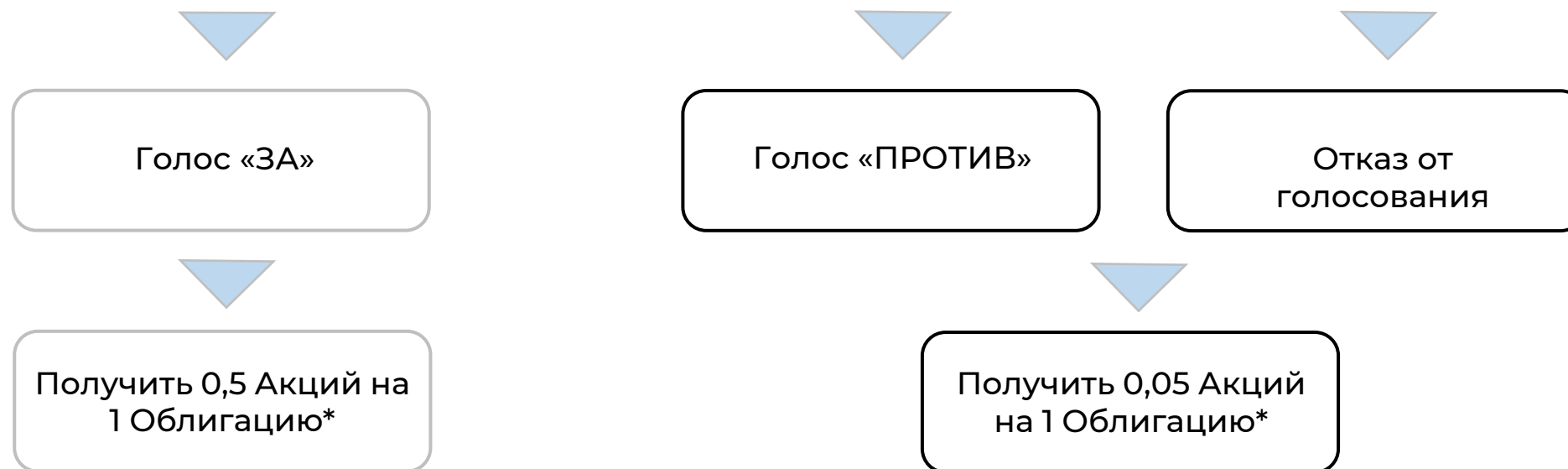
В случае заключения мирового соглашения заинтересованным инвесторам могут быть предложены “замещающие” облигации Эмитента на аналогичных единых условиях реструктуризации, подлежащие допуску к торгам на бирже.

Механизм распределения повышенного количества Акций голосовавшим «За» в рамках ОСВО также будет работать в случае заключения мирового соглашения.

Применение механизма заключения мирового соглашения может быть реализовано только в случае отсутствия требуемого количество голосов для принятия решения в размере 75% + 1 по другим вопросам повестки дня.

Зачем участвовать в ОСВО?

Участие инвесторов в ОСВО



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 8](#))

Оценка доходности за счет 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.	14,3%	1,4%
15 000 000 000 руб.	214,28 руб.	21,4%	2,4%
20 000 000 000 руб.	285,71 руб.	28,6%	2,8%
25 000 000 000 руб.	357,14 руб.	35,7%	3,5%
30 000 000 000 руб.	428,57 руб.	42,9%	4,2%
35 000 000 000 руб.	500 руб.	50,0%	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 разделены на 3 пула по 2 выпуска Облигаций в каждом. Облигации по 1 пулу были успешно реструктуризированы.
- Необходимость разделения Облигаций по пулам обусловлена существенным количеством держателей и ограниченным Законом о ценных бумагах сроком проведения собрания ОСВО.

Этап	2 пул (002P-05, 002P-7)	3 пул (002P-08, 002P-9)
Дата фиксации списка владельцев	6 июня 2025 г.	24 июня 2025 г.
Период сбора бюллетеней (период голосования)	7 июня 2025 г. – 20 июня 2025 г.	25 июня 2025 г. – 4 июля 2025 г.
Проведение ОСВО	20 июня 2025 г.	4 июля 2025 г.
Регистрация изменений в решении о выпуске Облигаций	До 20 июля 2025 г.	До 4 августа 2025 г.
Поставка Акций владельцам Облигаций	После 20 июля 2025 г.	После 4 августа 2025 г.

Способы участия в голосовании на ОСВО

а

Голосование через брокера
(депозитарий) в электронном виде

Сбербанк

Т-Банк

Ньютон / Газпромбанк

БКС

Альфа Банк

ПСБ

Цифра-брокер

б

Голосование на бумаге

Финам

ВТБ

Ренессанс Кредит

- Обращаем внимание, что период голосования на ОСВО через брокеров может отличаться, поэтому рекомендуется начать голосовать сразу после начала процесса голосования.
- Владелец облигаций сможет ознакомиться с материалами ОСВО на сайте <https://www.com-real.ru/restrict>, а также в нашем ТГ-канале «Гарант-Инвест | Облигации» <https://t.me/+Ob5nRARbybwIODRi> после их публикации.
- Мы готовим и раскроем в течении 7 рабочих дней обновленную подробную инструкцию по голосованию, а также удобную форму автоматического заполнения бумажных бюллетеней.

Если у Вас возникнут сложности, обратитесь к нашему консультанту по реструктуризации LECAP. Связаться с консультантом можно, направив сообщение в WhatsApp по номеру телефона: +7 977 568 97 25 (только для сообщений) или по адресу электронной почты garant-invest@lecap.ru.



Гарант-Инвест



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

ПРИЛОЖЕНИЕ: ДОКУМЕНТАЦИЯ

Документы по реструктуризации

- Изменения в решение о выпуске ценных бумаг, изменяющие график погашения и купоны по Облигациям **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 акционера Эмитента на заключение договора 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**;
- Основные условия мирового соглашения между представителем владельцев Облигаций и Компанией **содержатся в проектах бюллетеней на ОСВО**.

* - Округление происходит в соответствии с Правилами округления ([см. слайд 8](#))



Гарант-Инвест



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»



**Форма обратной
связи**



**Telegramm-канал Гарант
Инвест Облигации**



**Контакты
консультанта LECAP**