

# БИРЖЕВЫЕ ОБЛИГАЦИИ

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



Эмитент - АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - владелец и управляющий объектами коммерческой недвижимости в Москве. 30 лет в бизнесе, 20 лет в недвижимости.

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

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

### Конкурентные преимущества:

- Устойчивость и развитие
- 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

### Цели эмиссии:

- Увеличение портфеля недвижимости за счет приобретения объектов и строительства
- Реализация инвестиционной программы редевелопмента коммерческой недвижимости в Москве («Программа РЕ»)
- Девелопмент многофункциональных и торговых центров
- Реновация и модернизация существующих объектов
- 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	АО «Газпромбанк», БКС КИБ, ООО ИК «Цифра брокер»					
Кредитный рейтинг эмитента	BBB (RU) от НРА, Прогноз «Стабильный» BBB.ru от НКР, со стабильным прогнозом					
Уровень листинга	3, Сектор роста, Сектор устойчивого развития					
ПАРАМЕТРЫ ДЕЙСТВУЮЩИХ ВЫПУСКОВ ОБЛИГАЦИЙ*						
Облигационный выпуск	4B02-05-71794-H-001P	4B02-02-71794-H-002P	4B02-03-71794-H-002P	4B02-05-71794-H-002P	4B02-06-71794-H-002P	4B02-07-71794-H-002P
Дата погашения	05.04.2024	25.12.2023	26.03.2024	18.11.2025	05.05.2025	02.08.2028
Размер выпуска, млн руб.	6 000	500	1 500	1 500	2 000	4 000
Срок обращения, лет	5	3	3	3	2	5
Ставка купона, %	12%	10%	10,50%	14,75%	13%	1-12 купон - 14,50% годовых, 13-60 купон - 13,00% годовых
Купонный период, месяцев	3	3	3	3	1	1
КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭМИТЕНТА**						
	2018	2019	2020	2021	2022	
Выручка, млн руб.	2 735	2 874	2 388	2 846	2 763	
ЕБИТДА, млн руб.	2 541	2 137	2 460	2 879	3027	
Текущая оценка активов в недвижимости***, млн руб.	25 044	26 452	27 484	28 367	29 691	
GVA, м2	127 409	127 410	126 169	126 169	126 169	
Ключевые арендаторы	ОВИ, Ашан, М.Видео, DNS, SPAR, МИРАТОРГ, Перекресток, Пятерочка, Детский мир, Вкусно и точка, KFC, Шоколадница, Stars coffee, DDX Fitness, ДжонДжони, СберБанк, Kari и др.					

\* всего размещено 14 выпусков облигаций 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. (на 25.08.2023)

\*\* по данным консолидированной отчетности по МСФО

\*\*\* оценка объектов подготовлена ведущими компаниями-консультантами рынка недвижимости – IBC Real Estate (ex. JLL) и Commonwealth Partnership (ex. Cushman & Wakefield)

# 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**  
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.

**ТУЛЬСКИЙ**  
ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС



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

**СМОЛЛ**  
СЕТЬ РАЙОННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ



Сеть районных торговых  
центров «Смолл», 6 объектов  
Общая площадь – 4169 кв. м.

**КОЛОМЕНСКИЙ**  
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



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

**ПРАЖСКИЙ ГРАД**  
ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС



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

**WESTMALL**



МФК WESTMALL  
м. Аминьевская  
Общая площадь – 28 003 кв. м.

Многофункциональный  
комплекс в Люберцах



г. Люберцы, ул. Инициативная  
Общая площадь ~ 20 500 кв. м.

Многофункциональное  
здание в центре Москвы



1-й Колобовский переулок, 19,  
м. Цветной Бульвар