

# БИРЖЕВЫЕ ОБЛИГАЦИИ

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



Эмитент - АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - владелец и управляющий многофункциональными и торговыми центрами в Москве. 29 лет в бизнесе, 20 лет в недвижимости.

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

- 18 реализованных девелоперских проектов
- 16 объектов в собственности
- 13 действующих торговых центров в Москве
- 2 проекта в стадии реализации (1 девелопмент, 1 редевелопмент)
- 95% торговых площадей, 5% офисных площадей
- Более 36 млн посетителей торговых центров в год
- Более 430 арендаторов

### Конкурентные преимущества:

- Кризисоустойчивая бизнес модель
- Стабильный денежный поток
- Оптимальные размеры объектов
- 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
- 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	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-H-001P	4B02-06-71794-H-001P	4B02-01-71794-H-002P	4B02-02-71794-H-002P	4B02-03-71794-H-002P	4B02-04-71794-H-002P
Дата погашения	05.04.2024г.	13.12.2022г.	23.11.2022г.	25.12.2023г.	26.03.2024г.	26.05.2023г.
Размер выпуска, млн руб.:	6 000	500	800	500	1 500	1 200
Срок обращения	5 лет, с 12.03.2019	3 года, с 17.12.2019	2 года, с \$ офертой	3 года, с 28.12.2020	3 года, с 30.03.2021	1,5 года, с \$ офертой
Ставка купона, %	12%	11,5%	10,5%	10%	10,50%	12%
Купонный период, месяц	3	3	3	3	3	3

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭМИТЕНТА**					
	2017	2018	2019	2020	2021
Выручка, млн. руб.	2 519	2 735	2 874	2 388	2 846
Валовая операционная прибыль***, млн. руб.	1 813	1 970	2 162	1 771	2 219
Текущая оценка активов в недвижимости****, млн. руб.	22 527	25 044	26 452	27 484	28 367
GVA, м2	124 800	127 409	127 410	124 034	124 034
Ключевые арендаторы	OBI, Ашан, SPAR, H&M, Adidas, Вкусно и точка, KFC, Stars coffee, М.Видео, DNS, МИРАТОРГ, Перекресток, Детский мир, Пятёрочка, Шоколадница, DDX Fitness, и др.				

\* размещено 11 выпусков на общую сумму 14 млрд. руб., погашено 5 выпусков, общий объем погашения облигаций и выплат купонов составил 8 млрд.руб.

\*\* 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**

**МОСКВОРЕЧЬЕ**  
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

**РР Ритейл Парк**  
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

**ПЕРОВО МОЛЛ**  
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС  
**ТУЛЬСКИЙ**



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

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

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

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

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

**КОЛОМЕНСКИЙ**  
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС  
**Пражский Град**

Сеть районных торговых центров  
**Смолл**

**Многофункциональный центр WESTMALL**

**Многофункциональное здание в центре Москвы**



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

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

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

**Девелоперский проект многофункционального Центра на ул. Лобачевского, ЗАО, Москва**

**1-й Колобовский переулоч,19, м.Цветной Бульвар**