

## ПУБЛИЧНАЯ БЕЗОТЗЫВНАЯ ОФЕРТА

по приобретению оферентом биржевых облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» серии 002P-02, размещаемых по открытой подписке, регистрационный номер выпуска ценных бумаг: 4B02-02-71794-Н-002P от 07.12.2020.

г. Москва

«25» декабря 2020 года

### 1. Термины и определения:

- 1.1. «**Эмитент**» - Акционерное общество «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»;
- 1.2. «**Биржевые облигации**» - зеленые биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии 002P-02, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, со сроком погашения в 1092 (Одна тысяча девяносто второй) день с даты начала размещения выпуска биржевых облигаций, размещаемые по открытой подписке, в рамках Программы биржевых облигаций серии 002P, имеющей регистрационный номер 4-71794-Н-002P-02Е от 09.10.2020, регистрационный номер выпуска 4B02-02-71794-Н-002P от 07.12.2020 (далее по тексту – Биржевые облигации);
- 1.3. «**Держатель Биржевых облигаций**» - владелец Биржевых облигаций, являющийся Участником торгов Биржи и желающий продать Биржевые облигации Оференту, действующий самостоятельно. В случае, если владелец Биржевых облигаций не является Участником торгов Биржи, он заключает соответствующий договор с любым брокером, являющимся Участником торгов, и дает ему поручение осуществить все необходимые действия для продажи Биржевых облигаций Оференту;
- 1.4. «**Уведомление**» - предусмотренное п.2.5 настоящей Оферты письменное уведомление о намерении продать Оференту определенное количество Биржевых облигаций;
- 1.5. «**НРД**» - Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий» (НКО АО НРД), ОГРН 1027739132563, ИНН 7702165310;
- 1.6. «**Биржа**» - организатор торгов Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС» (ПАО Московская Биржа), ОГРН 1027739387411, ИНН 7702077840;
- 1.7. «**Правила торгов**» - Правила проведения торгов на фондовом рынке и рынке депозитов ПАО Московская Биржа;
- 1.8. «**Оферта**» - настоящая Оферта;
- 1.9. «**Период предъявления**» - период предъявления Биржевых облигаций к приобретению Оферентом, определенный в п.2.6 настоящей Оферты;
- 1.10. «**Агент по приобретению Биржевых облигаций**», «**Агент**» - действующее по поручению и за счет Оферента при приобретении Биржевых облигаций Общество с ограниченной ответственностью «Компания Брокеркредитсервис», место нахождения: Российская Федерация, г. Новосибирск, ОГРН 1025402459334, ИНН 5406121446, имеющее лицензию на осуществление брокерской деятельности №154-04434-100000, выданную ФСФР России 10.01.2001 г. без ограничения срока действия;
- 1.11. «**Страница Эмитента в сети Интернет**» - страница в сети «Интернет» по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=36762&type=10>;
- 1.12. «**Эмиссионные документы**» - Программы биржевых облигаций серии 002P, имеющей регистрационный номер 4-71794-Н-002P-02Е от 09.10.2020 (далее – Программа), Решение о выпуске биржевых облигаций (Регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата регистрации 4B02-02-71794-Н-002P от 07.12.2020) (далее – Решение о выпуске);
- 1.13. «**Оферент**» - Панфилов Алексей Юрьевич, проживающий по адресу: г. Москва, Пожарский переулок д. 8, кв. 22;
- 1.14. «**Условие исполнения Оферты**» - наступление наиболее раннего из следующих событий:



Делистинг Биржевых облигаций на всех биржах, осуществивших их допуск к организованным торгам;

2) Снижение доли участия Акционерного общества «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» (ИНН 7707704879) в Акционерном обществе «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» (ИНН 7726637843) до уровня 50% (Пятьдесят процентов) уставного капитала или ниже;

3) Снижение доли участия Оферента в Акционерном обществе «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» (ИНН 7707704879) до уровня 50% (Пятьдесят процентов) уставного капитала или ниже;

4) Снижение доли участия Эмитента в ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» (ИНН 7716199245) и/или ООО «Гарант-Инвест Девелопмент» (ИНН 7709584581) и/или ООО «АТЛАНТСТРОЙ» (ИНН 7708204935) и/или ООО «ТЦ «Коломенский» (ИНН 7725706029) и/или ООО «Монитор-Тайм» (ИНН 7714130583) и/или ООО «ГарантСтройИнвест» (ИНН 7713357976) и/или ООО «ТЦ «Пражский Град» до уровня 50% (Пятьдесят процентов) уставного капитала или ниже;

5) Продажа ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» (ИНН 7716199245) и/или ООО «Гарант-Инвест Девелопмент» (ИНН 7709584581) и/или ООО «АТЛАНТСТРОЙ» (ИНН 7708204935) и/или ООО «ТЦ «Коломенский» (ИНН 7725706029) и/или ООО «Монитор-Тайм» (ИНН 7714130583) и/или ООО «ГарантСтройИнвест» (ИНН 7713357976) и/или ООО «ТЦ «Пражский Град» торговых центров ТК «Галерея Аэропорт» (г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А), и/или ТРК «Москворечье» (г. Москва, Каширское шоссе, д. 26), и/или ТЦ «Ритейл Парк» (г. Москва, Варшавское шоссе, д. 97) , и/или ТДК «Тульский» (г. Москва, Большая Тульская ул., д. 11), и/или ТЦ «Коломенский» (г. Москва, проспект Андропова, д. 23), и/или ТРК «Пражский Град» (г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А) как единых объектов, либо продажа объектов недвижимого имущества (помещений и т.п.), относящихся к указанным выше торговым центрам;

6) Неисполнение (неполное исполнение) Эмитентом обязательства по выплате купонного дохода по Биржевым облигациям в течение более чем 5 (Пяти) следующих друг за другом рабочих дней с установленной Эмиссионными документами даты выплаты купонного дохода за соответствующий купонный период по Биржевым облигациям;

7) Неисполнение (неполное исполнение) обязательств Эмитентом по погашению (досрочному погашению) основного долга по Биржевым облигациям в течение более чем 2 (Двух) следующих друг за другом рабочих дней с даты предъявления Биржевых Облигаций к такому досрочному погашению;

1.15. «Цена приобретения» - 100% (Сто процентов) от непогашенной номинальной стоимости Облигаций, увеличенное на накопленный купонный доход (НКД) по Биржевым облигациям, рассчитанный на дату приобретения Биржевых облигаций в соответствии с настоящей Офертой.

Порядок определения накопленного купонного дохода (НКД) по Биржевым облигациям:

$НКД = C_j * Nom * (T - T(j - 1)) / 365 / 100\%$ , где

$j$  - порядковый номер текущего купонного периода - купонного периода, в котором Биржевые облигации приобретаются в соответствии с настоящей Офертой;

$Nom$  – номинальная стоимость одной Биржевой облигации, в рублях;

$C_j$  - размер процентной ставки  $j$ -того купона, в процентах годовых;

$T(j - 1)$  - дата начала купонного периода  $j$  - того купона;

$T$  - дата расчета накопленного купонного дохода.

Сумма НКД определяется с точностью до одной копейки, округление цифр при расчете производится по правилам математического округления. При этом под правилами математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 0 до 4, и увеличивается на единицу, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 5 до 9.



## 2. Предмет и характер Оферты. Условия ее акцепта. Обязательства сторон (Оферента и Держателя Биржевых облигаций).

2.1. Настоящей Офертой Оферент предлагает любому лицу, являющемуся Держателем Биржевых облигаций и имеющему намерение продать Оференту Биржевые облигации полностью или в части, заключить договор купли-продажи Биржевых облигаций с Оферентом в соответствии с законодательством Российской Федерации, условиями Эмиссионных документов и настоящей Оферты по Цене приобретения в Дату приобретения Оферентом Биржевых облигаций, указанную в п. 2.10 настоящей Оферты.

2.2. Оферта является публичной и выражает волю Оферента заключить договор купли-продажи Биржевых облигаций на указанных в Оферте условиях с любым Держателем Биржевых облигаций.

2.3. Оферта является безотзывной.

2.4. Оферта считается полученной адресатом в момент опубликования на странице Эмитента в сети Интернет текста настоящей Оферты.

2.5. В целях реализации права на акцепт Оферты Держатель Биржевых облигаций в течение Периода предъявления должен направить письменное Уведомление Агенту по приобретению Биржевых облигаций по адресу для отправки срочной курьерской службой: 129110, Российская Федерация, г. Москва, ул. Проспект Мира, д. 69, стр. 1, подъезд 2, контактный телефон: +7 (495) 785-53-36, по адресу для отправки по почте заказным письмом: 129110, Российская Федерация, г. Москва, ул. Проспект Мира, д. 69, строение 1, подъезд 3, факс: +7 (495) 785-53-36, Департамент рынков долгового капитала, тел. +7 495 785 53 36, доб. 17659, 15408, 18647.

Уведомление должно выражать намерение Держателя Биржевых облигаций продать Оференту определенное количество Биржевых облигаций, а также содержать следующие сведения:

Для физических лиц:

- фамилия, имя, отчество физического лица;
- адрес места жительства физического лица для направления корреспонденции;
- контактный телефон и факс;
- серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и наименование органа, выдавшего данный документ;
- идентификационные признаки Биржевых облигаций (форма, серия, тип, индивидуальный идентификационный номер выпуска и дата его присвоения) и количество Биржевых облигаций, принадлежащих физическому лицу;
- количество предлагаемых к продаже Биржевых облигаций (цифрами и прописью);
- ИНН (при наличии).

Для юридических лиц:

- полное наименование юридического лица;
- место нахождения и почтовый адрес юридического лица для направления корреспонденции;
- контактный телефон и факс;
- ИНН/КПП (для банковских организаций – БИК);
- ОГРН;
- идентификационные признаки Биржевых облигаций (форма, серия, тип, индивидуальный идентификационный номер выпуска и дата его присвоения) и количество Биржевых облигаций, принадлежащих юридическому лицу;
- количество предлагаемых к продаже Биржевых облигаций (цифрами и прописью).

В качестве приложения к Уведомлению Держатель Биржевых облигаций должен представить:

- копию выписки по счету депо Держателя Биржевых облигаций, заверенную НРД или номинальным держателем-депонентом НРД, в котором открыт счет депо, с указанием количества Биржевых облигаций, принадлежащих Держателю Биржевых облигаций на дату, не позднее даты, предшествующей дате направления Уведомления способом, указанным в п. 2.7 настоящей Оферты, и подтверждающую наличие у Держателя Биржевых облигаций заявленного в Уведомлении количества Биржевых облигаций;



- в случае предъявления Уведомления представителем Держателя Биржевых облигаций, документы, оформленные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, подтверждающие полномочия лица, предъявившего Уведомление от имени Держателя Биржевых Облигаций;
- для Держателя Биржевых облигаций – физического лица – копия паспорта, заверенная подписью Держателя Биржевых облигаций;
- для номинального держателя, уполномоченного Держателем Биржевых облигаций – документ, подтверждающий наличие соответствующих полномочий.

Уведомление должно быть подписано уполномоченным лицом Держателя Биржевых облигаций и скреплено печатью Держателя Биржевых облигаций (для юридического лица).

**2.6. Период предъявления:** период, начинающийся в 10 часов 00 минут по московскому времени 1-го (первого) рабочего дня, непосредственно следующего за днем, в который наступило Условие исполнения Оферты, и заканчивающийся в 17 часов 00 минут по московскому времени в рабочий день, предшествующий Дате приобретения.

**2.7.** Уведомление должно быть получено Агентом по приобретению Биржевых облигаций в рабочий день, входящий в Период предъявления, с **10:00 до 17:00 часов по московскому времени**.

Уведомление может быть направлено заказным письмом или срочной курьерской службой по почтовому адресу Агента по приобретению Биржевых облигаций, указанному в п. 2.5 настоящей Оферты.

Уведомление также может быть направлено Агенту по приобретению Биржевых облигаций по факсу, номер которого указан в п. 2.5 настоящей Оферты, в любой из рабочих дней, входящий в Период предъявления, с **10:00 до 17:00 часов по московскому времени**.

**2.8.** Уведомление считается полученным Агентом по приобретению Биржевых облигаций в дату вручения адресату, при условии соответствия Уведомления всем требованиям, установленным настоящей Офертой, или отказа адресата от его получения, подтвержденного соответствующим документом.

**2.9.** Оферент не несет обязательств по приобретению Биржевых облигаций по отношению:

- к лицам, не представившим в указанный срок свои Уведомления;
- к лицам, представившим Уведомление, не соответствующее установленным требованиям.

**2.10. Дата приобретения Оферентом Биржевых облигаций:** дата выплаты купонного дохода того процентного (купонного) периода по Биржевым Облигациям, на который приходится дата Условия исполнения Оферты. Если дата Условия исполнения Оферты наступает позднее 5 (пяти) рабочих дней до такой даты выплаты купонного дохода, Дата приобретения переносится на такое количество дней, чтобы между Датой приобретения и датой Условия исполнения Оферты было 5 (пять) рабочих дней (если иное не предусмотрено законодательством). Под рабочим днем для целей настоящей Оферты понимается любой рабочий день, являющийся таковым в соответствии с законодательством Российской Федерации. Даты начала и окончания приобретения Биржевых облигаций совпадают и приходятся на Дату приобретения.

Дата начала приобретения Оферентом Биржевых облигаций совпадает с датой окончания приобретения Биржевых облигаций.

**2.11. С 11 часов 00 минут до 13 часов 00 минут по московскому времени** в Дату приобретения Оферентом Биржевых облигаций, указанную в п. 2.10 настоящей Оферты, Держатель Биржевых облигаций, ранее передавший Уведомление Агенту по приобретению Биржевых облигаций, подает адресную заявку (далее – «Заявка») на продажу определенного количества Биржевых облигаций в Систему торгов Биржи в соответствии с Правилами торгов, адресованную Агенту. Количество Биржевых облигаций в Заявке не может быть больше количества Биржевых облигаций, указанных в Уведомлении. Количество Биржевых облигаций, находящееся на счете депо Держателя Биржевых облигаций в НРД по состоянию на момент подачи Заявки, не может быть меньше количества Биржевых облигаций, указанного в Заявке. Достаточным свидетельством выставления Держателем Биржевых облигаций Заявки на продажу Биржевых облигаций признается выписка из реестра заявок, составленная



до форме соответствующего Приложения к Правилам проведения торгов по ценным бумагам на Бирже, заверенная подписью уполномоченного лица Биржи.

2.12. Оферент обязуется в срок до 17 часов 30 минут по московскому времени в Дату приобретения Биржевых облигаций, указанную в п. 2.10 настоящей Оферты, подать через своего Агента встречные адресные заявки к Заявкам, поданным в соответствии с условиями, опубликованными в п. 2.11 настоящей Оферты, и находящимся в Системе торгов к моменту подачи встречных заявок.

2.13. Сделки купли-продажи Биржевых облигаций, совершаемые в соответствии с условиями настоящей Оферты, заключаются по Цене приобретения.

2.14. Форма оплаты Биржевых облигаций - денежные средства в рублях Российской Федерации в безналичном порядке. Возможность рассрочки при оплате Биржевых Облигаций не предусмотрена. Биржевые Облигации оплачиваются согласно правилам торгов ПАО Московская Биржа («поставка против платежа»).

2.15. Обязательства сторон (Оферента и Держателя Биржевых облигаций) по акцептованной Оферте считаются исполненными с момента перехода права собственности на приобретаемые Биржевые облигации к Оференту и оплаты этих Биржевых облигаций Оферентом.

2.16. В Дату приобретения после заключения и исполнения Договоров купли-продажи Биржевых облигаций в части перехода права собственности на Биржевые облигации Оферент в порядке, предусмотренным правилами, регулирующими деятельность ПАО Московская Биржа и НРД, перечисляет Держателю Биржевых облигаций в безналичном порядке сумму денежных средств в сумме, равной Цене приобретения соответствующего количества Биржевых облигаций.

2.17. Приобретение Оферентом Биржевых облигаций осуществляется через Агента в соответствии с нормативными документами, регулирующими деятельность ПАО Московская Биржа.

### 3. Прочие условия

3.1. Все вопросы отношений Оферента и Держателей Биржевых облигаций, касающиеся Биржевых облигаций и не урегулированные договором купли-продажи Биржевых облигаций, заключенным путем акцепта настоящей Оферты, регулируются Эмиссионными документами, понимаются и толкуются в соответствии с ними и законодательством Российской Федерации.

3.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по договору купли-продажи Биржевых облигаций, заключенному путем акцепта настоящей Оферты, Оферент и Держатели Биржевых облигаций несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Уступка прав требования по сделкам, заключенным посредством акцепта настоящей Оферты, не разрешается.

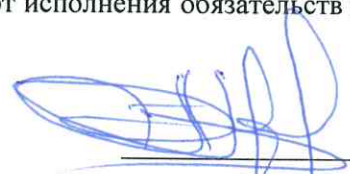
3.4. Споры в связи с договором купли-продажи Биржевых облигаций, заключенным путем акцепта настоящей Оферты, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москва.

3.5. Акцепт Оферты означает согласие Держателей Биржевых облигаций с условиями, указанными в Оферте.

3.6. С момента акцепта настоящей Оферты внесение любых изменений в договор купли-продажи Биржевых облигаций, заключенный путем акцепта настоящей Оферты, должно быть оформлено в письменном виде по соглашению сторон (Оферента и Держателя Биржевых облигаций).

3.7. В случае неисполнения Держателем Биржевых облигаций действия, указанного в п.2.11 настоящей Оферты, договор, заключенный путем акцепта настоящей Оферты, считается расторгнутым и стороны (Оферент и Держатель Биржевых облигаций) освобождаются от исполнения обязательств по настоящей Оферте.

Панфилов Алексей Юрьевич

 (подпись)

«25» декабря 2020 года