



АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»
БИРЖЕВЫЕ ОБЛИГАЦИИ СЕРИИ 002P-10
ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗМЕЩЕНИЯ

Полное наименование Эмитента	Акционерное общество «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»
Кредитные рейтинги Эмитента	BBB ru / Поз. от НРА, BBV.ru / Стаб. от НКР
Кредитный рейтинг выпуска	Ожидается
Вид облигаций	Биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные, размещаемые в рамках Программы биржевых облигаций серии 002P (регистрационный номер 4-71794-Н-002P-02Е от 09.10.2020)
Серия выпуска	002P-10
Регистрационный номер выпуска	4B02-10-71794-Н-002P от 31.07.2024
Планируемый объем размещения	1,5 млрд руб.
Номинал облигации	1 000 рублей
Срок обращения	2 года (720 дней)
Купонный период	30 дней
Тип купона	Переменный, определяемый как сумма доходов за каждый день купонного периода исходя из Ключевой ставки Банка России + спред*
Ориентир спреда к Ключевой ставке Банка России	Не выше 450 б.п.
Способ размещения	Букбилдинг по спреду к Ключевой ставке Банка России, открытая подписка
Предварительная дата сбора книги заявок	07 августа 2024 года с 11:00 до 16:00 МСК
Предварительная дата начала размещения	09 августа 2024 года
Размещение и обращение	ПАО Московская Биржа, Третий уровень листинга, Сектор Роста
Депозитарий	НКО АО НРД
Организаторы	Газпромбанк, БКС КИБ, Инвестбанк Синара
Агент по размещению	Газпромбанк
Представитель владельцев облигаций	ООО «Первая независимая»
Инвестирование средств физических лиц	Только квалифицированные инвесторы
Информация об Эмитенте и ценных бумагах	http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36762 http://www.com-real.ru/

*** Планируется следующий порядок определения дохода, выплачиваемого по каждой облигации**

Расчет суммы выплат по каждому i -му купону на одну биржевую облигацию (далее – Облигация) производится по следующей формуле:

$$КД_i = \sum_{D_{i0+1}}^{D_{i0+T_i}} D_{Di}$$

где:

$КД_i$ – размер купонного дохода по каждой Облигации по i -му купонному периоду, в российских рублях;

i – порядковый номер соответствующего купонного периода ($i=1,2,3,\dots, 24$);

D_{i0} – дата начала i -го купонного периода Облигаций;

D_{i0+1} – дата, следующая за датой начала i -го купонного периода Облигаций;

T_i – длительность i -го купонного периода Облигаций, в днях.

D_{Di} – доход по каждой Облигации, рассчитываемый на каждую календарную дату D_i , в российских рублях, определяемый по формуле:

$$D_{Di} = Nom * \frac{R_{Di}}{365} * 100\%$$

где:

Nom – номинальная стоимость одной Облигации в российских рублях;

R_{Di} – размер процентной ставки на каждую дату D_i , в процентах годовых, определяемый по формуле:

$$R_{Di} = R+S,$$

где:

R – значение Ключевой ставки Банка России (в процентах годовых) на 7-й (седьмой) день, предшествующий дате D_i (далее – D_i-7), публикуемое на официальном сайте Банка России в сети «Интернет».

В случае отсутствия опубликованного значения Ключевой ставки Банка России на D_i-7 день (в том числе, если D_i-7 день является выходным или праздничным днем в Российской Федерации), значение Ключевой ставки Банка России принимается равным последнему опубликованному значению. Если Ключевая ставка Банка России упрямлена и (или) перестает использоваться Банком России, Ключевой ставкой Банка России будет считаться аналогичная ставка, устанавливаемая Банком России. Значение Ключевой ставки Банка России определяется с точностью до второго знака после запятой в соответствии с правилами математического округления.

D_i – календарная дата i -го купонного периода, на которую рассчитывается доход;

S - спред – надбавка, в процентах годовых (определяется Эмитентом и раскрывается Эмитентом до даты начала размещения Облигаций).

Порядок раскрытия информации о значении S - спред:

Информация об определенном Эмитентом значении S - спред раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте до даты начала размещения Облигаций и не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты его установления Эмитентом в Ленте новостей.

Величина $КД_i$ рассчитывается с точностью до второго знака после запятой, округление цифр при расчете производится по правилам математического округления.

При этом под правилами математического округления следует понимать метод округления, при котором значение второго знака после запятой не изменяется, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 0 до 4 (включительно), и увеличивается на единицу, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 5 до 9 (включительно).

Начиная со второго дня размещения Биржевых облигаций, покупатель при совершении сделки купли-продажи Биржевых облигаций также уплачивает накопленный купонный доход (НКД), рассчитанный по следующей формуле:

$$НКД_i = \sum_{D_{i0+1}}^T D_{Di}$$

где:

НКД – размер накопленного купонного дохода, в российских рублях;

T – дата расчета накопленного купонного дохода внутри i -го купонного периода;

D_{Di} – доход по каждой Биржевой облигации, рассчитываемый на каждую календарную дату D_i , в российских рублях, определяемый по формуле, описанной выше по тексту.

Величина НКД рассчитывается с точностью до второго знака после запятой, округление цифр при расчете производится по правилам математического округления.

При этом под правилами математического округления следует понимать метод округления, при котором значение второго знака после запятой не изменяется, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 0 до 4 (включительно), и увеличивается на единицу, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 5 до 9 (включительно).

НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ РЕКОМЕНДАЦИЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ

Внимание!

Настоящий информационный материал **не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией** в значении статьи 6.1. и 6.2. Федерального закона от 22.04.1996 №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» и, если применимо, иных нормативных актов Российской Федерации. Любое лицо, ознакомляющееся с настоящим информационным материалом, не должно воспринимать его как адресованную лично ему индивидуальную рекомендацию по приобретению/размещению ценных бумаг и должно учитывать, что информация о ценной бумаге, которая содержится в настоящем документе:

а) подготовлена и предоставляется **обезличено** и не на основании какого-либо договора об инвестиционном консультировании, а также не на основании инвестиционного профиля получателя информации, даже если какие-либо договоры об инвестиционном консультировании были заключены между Организатором (-ами) и (или) Со-организатором и (или) Агентом по размещению и (или) Эмитентом и (или) потенциальным инвестором и (или) иным получателем настоящего информационного материала;

б) представляет собой **универсальные для всех лиц сведения**, в том числе общедоступные для всех сведения. Она может не соответствовать инвестиционному профилю получателя информации и (или) юридического лица, в котором получатель информации является работником (лицом, оказывающим услуги юридическому лицу на основании договора), не учитывать его (их) индивидуальные предпочтения и ожидания по уровню риска и/или доходности и, таким образом, не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией персонально ему (им).

Получатель настоящего информационного материала должен осознавать, что:

а) Агент по размещению, Организаторы и Со-организатор при направлении настоящего информационного материала не оценивали приемлемость размещения / участия в размещении указанных в настоящем информационном материале ценных бумаг лично для получателя информационного материала и (или) юридического лица, в котором такой получатель является работником (лицом, оказывающим услуги юридическому лицу на основании договора);

б) само по себе направление настоящего информационного материала и коммуникации с его получателем, связанные с направлением такого материала, не являются предоставлением Агентом по размещению, Организаторами и (или) Со-организатором услуг по инвестиционному консультированию ни на возмездной, ни на безвозмездной основе;

в) рекомендации в отношении ценных бумаг могут быть предоставлены получателю настоящих материалов только на основании отдельного возмездного договора на условиях, согласованных сторонами такого договора, в соответствии с инвестиционным профилем, присвоенным такому лицу инвестиционным консультантом на основании ожидаемой таким лицом доходности инвестиций, сроков планируемых инвестиций, а также допустимом риске убытков;

г) Как Эмитент, так и инвесторы (потенциальные приобретатели ценных бумаг) и (или) иные получатели настоящего информационного материала должны принимать решение о размещении/приобретении ценных бумаг самостоятельно, проведя надлежащий анализ финансовых и иных рисков, связанных с такими действиями и (или) при необходимости привлекая профессиональных консультантов.

НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ РЕКОМЕНДАЦИЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ