Гарант-Инвест

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

ИНСТРУКЦИЯ ПО ГОЛОСОВАНИЮ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ОБЛИГАЦИЙ АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ» СЕРИЯ 002Р-06, 002Р-10

16 АПРЕЛЯ 2025г.

Дисклеймер

Данная инструкция АО «Коммерческая недвижимость ФПК Гарант-Инвест» о порядке голосования на общих собраниях владельцев облигаций (облигации серии 002P-05, (государственный регистрационный номер: 4B02-05-71794-H-002P, ISIN: RU000A105GV6); облигации серии 002P-06 (государственный регистрационный номер: 4B02-06-71794-H-002P, ISIN: RU000A106862); 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), облигации серии 002P-10 (государственный регистрационный номер: 4B02-10-71794-H-002P, ISIN: RU000A109791), 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 Акций, или о совершении иные сделок либо операций с ними,
- частью таких предложения или приглашения,
- рекламой ценных бумаг, в том числе Акций, 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 несовершении 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.

Даты проведения общих собраний владельцев облигаций (ОСВО) по сериям 002Р-06 и 002Р-10

Этап	1 пул (002Р-06, 002Р-10)	Комментарий
Дата фиксации	18 апреля 2025 г.	На эту дату фиксируется список владельцев, которые могут голосовать и получить Акции. Чтобы голосовать и участвовать в поставке Акций необходимо владеть Облигациями по состоянию на конец операционного дня даты фиксации 18 апреля 2025 г.
Период сбора бюллетеней (период голосования)	21 апреля 2025 г. – 30 апреля 2025 г.	Период, в который происходит подача бюллетеней от владельцев облигаций
Проведение ОСВО	30 апреля 2025 г.	ОСВО происходит заочно, голоса по бюллетеням подсчитывает депозитарий

Процесс подачи бюллетеня

Опция 1

Голосование через брокера в электронном виде

Голосование через брокера предполагает подачу поручения вашему брокеру, в котором вы держите Облигации. Согласно данному поручению ваш брокер голосует на ОСВО.

Наличие такой возможности подтверждается на сегодня большинством брокеров. Однако владельцам облигаций необходимо уточнить у своего брокера возможность электронного голосования.

Подробнее слайд 5

Опция 2

Голосование на «бумаге»

Голосование на бумаге предполагает самостоятельное направление подписанного бюллетеня по адресу эмитента.

Для голосования таким способом важно, чтобы бюллетень был доставлен до эмитента в установленный срок.

Подробнее слайд 6

Подача бюллетеня через брокера

Голосование через брокера в электронном виде

1. Владельцу Облигаций необходимо связаться с брокером, где у него находятся бумаги;
2. Брокер спросит о наличии корпоративного действия по каждой из серий. Надо привести такие номера:

- По Серии 6 – **Референс КД 1029540** ВМЕТ АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест" (RU000A106862)
- По Серии 10 – **Референс КД 1029542** ВМЕТ АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест" (RU000A109791);

3. Далее владельцу Облигаций необходимо подать брокеру поручение на голосование на собрании по описанной вам брокером процедуре.

ВАЖНО:

- Для получения Акций для проголосовавших «За», необходимо получить от брокера подтверждение подачи бюллетеня с голосованием «За».
- Обратите внимание, что период приема бюллетеней у брокера может отличаться от официальных сроков проведения ОСВО. Рекомендуется сразу обращаться к брокеру за уточнениями.

Если у Вас возникают сложности, обратитесь к нашему консультанту по реструктуризации LECAP. Связаться с консультантом можно, направив сообщение в WhatsApp по номеру телефона: **+79775689725** или по адресу электронной почты **garant-invest@lecap.ru.**

Подача бюллетеня на бумаге

1. Владельцу Облигаций необходимо заполнить бюллетень. Это можно сделать с использованием нашего telegram бота https://t.me/voting_GarantInvest_bot или самостоятельно (слайд 8-10).
2. После заполнения бюллетеня его необходимо распечатать и подписать напротив Вашего ФИО.
3. Необходимо проверить количество облигаций на конец дня 18 апреля 2025 г., именно по такому количеству владелец облигаций вправе голосовать на ОСВО.
4. После подписания бюллетеня, его оригинал необходимо отправить по адресу АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» **127051, Москва, 1-й Колобовский пер., д.23.** При доставке бюллетеня самостоятельно, АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» поставит отметку о получении на копии такого владельца облигаций. Бюллетень должен быть доставлен по адресу до конца рабочего дня (18:00) 30 апреля 2025 г. Прием бюллетеней в офисе АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» осуществляется с 09:00-21:00 в будние дни, с 10:00-18:00 в выходные дни.

ВАЖНО:

- Для получения Акций в соответствии с условиями реструктуризации для проголосовавших «За», необходимо сохранить подтверждение голосования, то есть скан (фото) бюллетеня и подтверждение направления документа по адресу АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» с датой.
- **В случае если владелец облигаций держит облигации через несколько брокеров, необходимо подать отдельный бюллетень по каждому такому брокеру, в соответствии с объемом бумаг у каждого брокера.**

Если у Вас возникают сложности с доставкой бюллетеня, мы поможем вам с курьером. Обратитесь к нашему консультанту по реструктуризации LECAP. Связаться с консультантом можно, направив сообщение в WhatsApp по номеру телефона: **+79775689725** или по адресу электронной почты **garant-invest@lecap.ru.**

Документы в отношении которых проходит ОСВО

- Изменения в Решение о выпуске, изменяющие график погашения и купоны по Облигациям;
- Соглашение о новации прекращает обязательства по просроченным платежам по Облигациям взамен на поставку владельцам облигаций Акций (1 облигация дает право на 0,05 акцию Эмитента для неголосовавших или голосовавших «Против»).

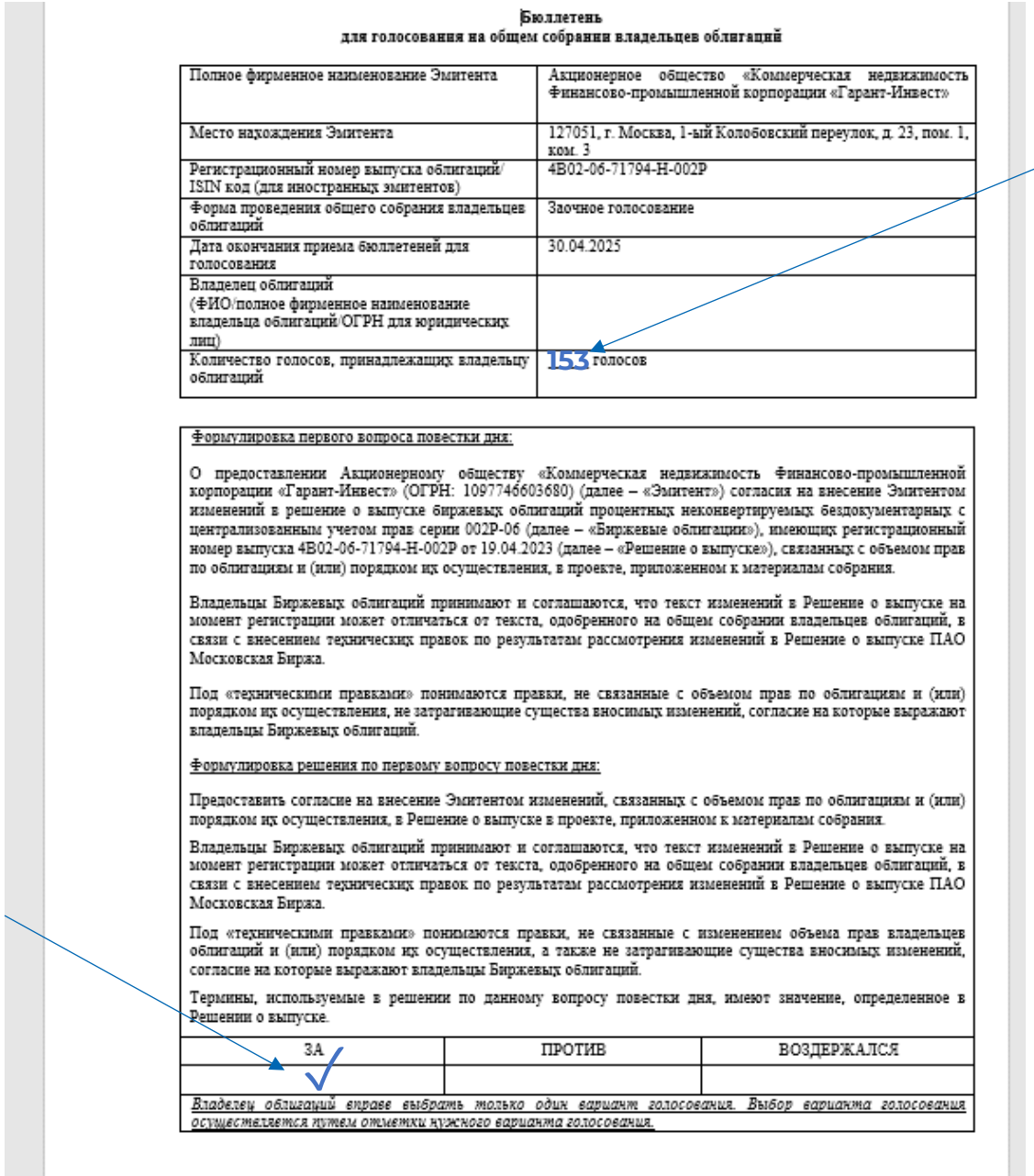
Документ по компенсации неполученных купонных платежей от акционера:

- Оферта от акционера Эмитента АО «ФПК «Гарант-Инвест» на заключение договора уступки прав требований с каждым владельцем облигаций, который проголосовал за условия реструктуризации на Общем собрании владельцев облигаций, по которому такой владелец имеет право получить Акции Эмитента в количестве 10х (1 облигация дает право на 0,5 акций Эмитента для проголосовавших «ЗА»).

Ознакомиться с этими документами можно на сайте эмитента:

https://com-real.ru/restrict

Самостоятельное заполнение бюллетеня (стр 1)



Бюллетень
для голосования на общем собрании владельцев облигаций

Полное фирменное наименование Эмитента	Акционерное общество «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»
Место нахождения Эмитента	127051, г. Москва, 1-ый Колобовский переулок, д. 23, пом. 1, ком. 3
Регистрационный номер выпуска облигаций/ ISIN код (для иностранных эмитентов)	4B02-06-71794-H-002P
Форма проведения общего собрания владельцев облигаций	Заочное голосование
Дата окончания приема бюллетеней для голосования	30.04.2025
Владелец облигаций (ФИО/полное фирменное наименование владельца облигаций/ОГРН для юридических лиц)	
Количество голосов, принадлежащих владельцу облигаций	153 голосов

Формулировка первого вопроса повестки дня:

О предоставлении Акционерному обществу «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» (ОГРН: 1097746603680) (далее – «Эмитент») согласия на внесение Эмитентом изменений в решение о выпуске биржевых облигаций процентных неконвертируемых бездокументарных с централизованным учетом прав серии 002P-06 (далее – «Биржевые облигации»), имеющих регистрационный номер выпуска 4B02-06-71794-H-002P от 19.04.2023 (далее – «Решение о выпуске»), связанных с объемом прав по облигациям и (или) порядком их осуществления, в проекте, приложенном к материалам собрания.

Владельцы Биржевых облигаций принимают и соглашаются, что текст изменений в Решение о выпуске на момент регистрации может отличаться от текста, одобренного на общем собрании владельцев облигаций, в связи с внесением технических правок по результатам рассмотрения изменений в Решение о выпуске ПАО Московская Биржа.

Под «техническими правками» понимаются правки, не связанные с объемом прав по облигациям и (или) порядком их осуществления, не затрагивающие существа вносимых изменений, согласие на которые выражают владельцы Биржевых облигаций.

Формулировка решения по первому вопросу повестки дня:

Предоставить согласие на внесение Эмитентом изменений, связанных с объемом прав по облигациям и (или) порядком их осуществления, в Решение о выпуске в проекте, приложенном к материалам собрания.

Владельцы Биржевых облигаций принимают и соглашаются, что текст изменений в Решение о выпуске на момент регистрации может отличаться от текста, одобренного на общем собрании владельцев облигаций, в связи с внесением технических правок по результатам рассмотрения изменений в Решение о выпуске ПАО Московская Биржа.

Под «техническими правками» понимаются правки, не связанные с изменением объема прав владельцев облигаций и (или) порядком их осуществления, а также не затрагивающие существа вносимых изменений, согласие на которые выражают владельцы Биржевых облигаций.

Термины, используемые в решении по данному вопросу повестки дня, имеют значение, определенное в Решении о выпуске.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
✓		

Владелец облигаций вправе выбрать только один вариант голосования. Выбор варианта голосования осуществляется путем отметки нужного варианта голосования.

Необходимо проставить «✓» в поля, за которые Вы голосуете.

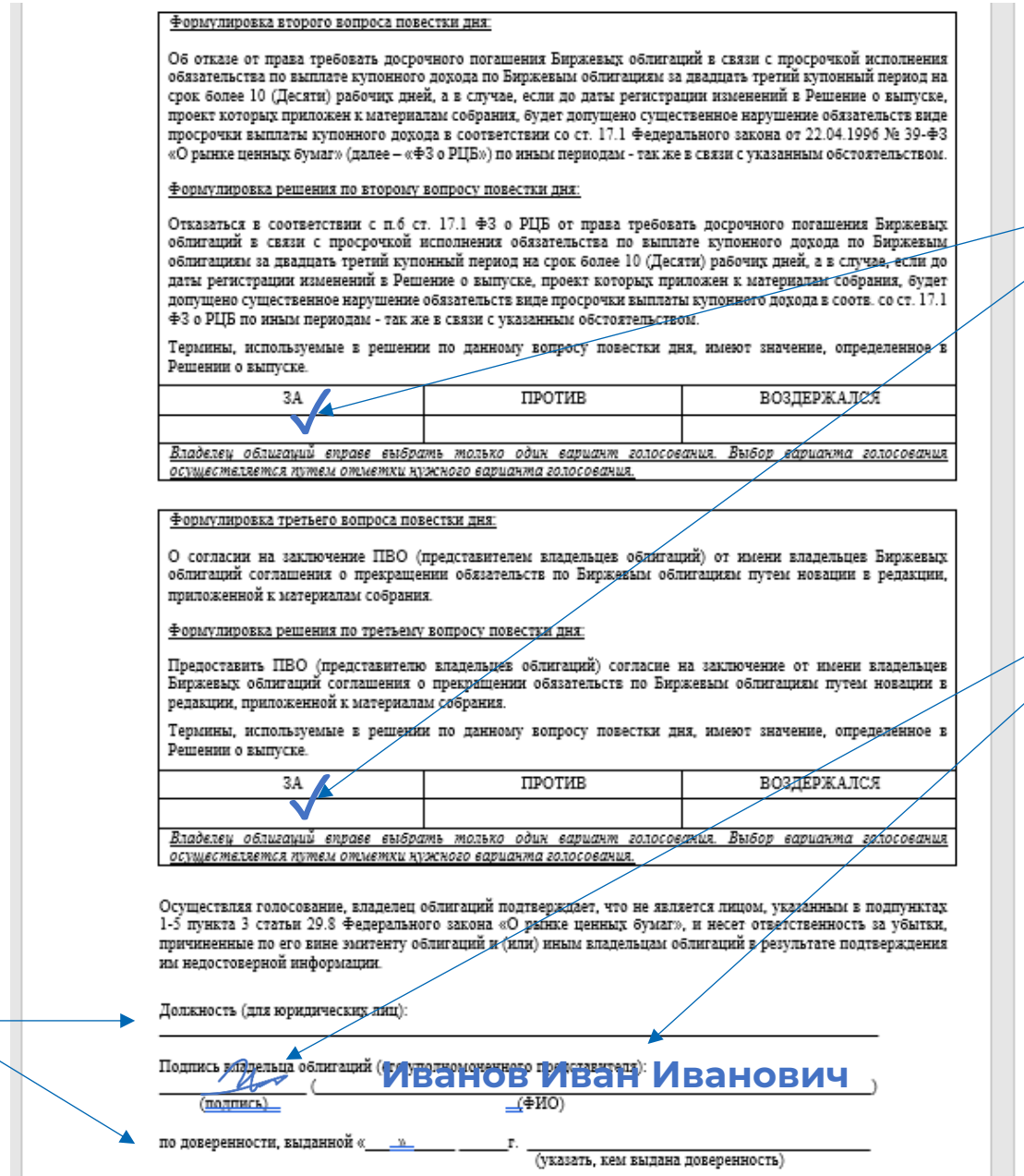
Необходимо внести количество голосов, которыми Вы голосуете. 1 голос = 1 Облигация.
Количество Облигаций определяется на конец дня 18 апреля. Если у вас, например, было 153 облигации, в эту графу вписываем 153.

В случае если владелец облигаций держит облигации через несколько брокеров, необходимо заполнить и подать отдельный бюллетень по каждому такому брокеру в соответствии с объемом бумаг у каждого брокера.

ВАЖНО

Итоговый документ должен содержать 3 страницы, быть подписанным синей ручкой. Допускается внесение данных как в Microsoft Word (кроме подписи) так и от руки.

Самостоятельное заполнение бюллетеня (стр 2)



Формулировка второго вопроса повестки дня:

Об отказе от права требовать досрочного погашения Биржевых облигаций в связи с просрочкой исполнения обязательства по выплате купонного дохода по Биржевым облигациям за двадцать третий купонный период на срок более 10 (Десяти) рабочих дней, а в случае, если до даты регистрации изменений в Решение о выпуске, проект которых приложен к материалам собрания, будет допущено существенное нарушение обязательств виде просрочки выплаты купонного дохода в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (далее – «ФЗ о РЦБ») по иным периодам - так же в связи с указанным обстоятельством.

Формулировка решения по второму вопросу повестки дня:

Отказаться в соответствии с п.б ст. 17.1 ФЗ о РЦБ от права требовать досрочного погашения Биржевых облигаций в связи с просрочкой исполнения обязательства по выплате купонного дохода по Биржевым облигациям за двадцать третий купонный период на срок более 10 (Десяти) рабочих дней, а в случае, если до даты регистрации изменений в Решение о выпуске, проект которых приложен к материалам собрания, будет допущено существенное нарушение обязательств виде просрочки выплаты купонного дохода в соотв. со ст. 17.1 ФЗ о РЦБ по иным периодам - так же в связи с указанным обстоятельством.

Термины, используемые в решении по данному вопросу повестки дня, имеют значение, определенное в Решении о выпуске.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
✓		

Владелец облигаций вправе выбрать только один вариант голосования. Выбор варианта голосования осуществляется путем отметки нужного варианта голосования.

Формулировка третьего вопроса повестки дня:

О согласии на заключение ПВО (представителем владельцев облигаций) от имени владельцев Биржевых облигаций соглашения о прекращении обязательств по Биржевым облигациям путем новации в редакции, приложенной к материалам собрания.

Формулировка решения по третьему вопросу повестки дня:

Предоставить ПВО (представителю владельцев облигаций) согласие на заключение от имени владельцев Биржевых облигаций соглашения о прекращении обязательств по Биржевым облигациям путем новации в редакции, приложенной к материалам собрания.

Термины, используемые в решении по данному вопросу повестки дня, имеют значение, определенное в Решении о выпуске.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
✓		

Владелец облигаций вправе выбрать только один вариант голосования. Выбор варианта голосования осуществляется путем отметки нужного варианта голосования.

Осуществляя голосование, владелец облигаций подтверждает, что не является лицом, указанным в подпунктах 1-5 пункта 3 статьи 29.8 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», и несет ответственность за убытки, причиненные по его вине эмитенту облигаций и (или) иным владельцам облигаций в результате подтверждения им недостоверной информации.

Должность (для юридических лиц): _____

Подпись владельца облигаций (его уполномоченного представителя): _____ (Иванов Иван Иванович)
(подпись) (ФИО)

по доверенности, выданной «__»_____ _____г. _____
(указать, кем выдана доверенность)

Необходимо проставить «✓» в поля, за которые Вы голосуете.

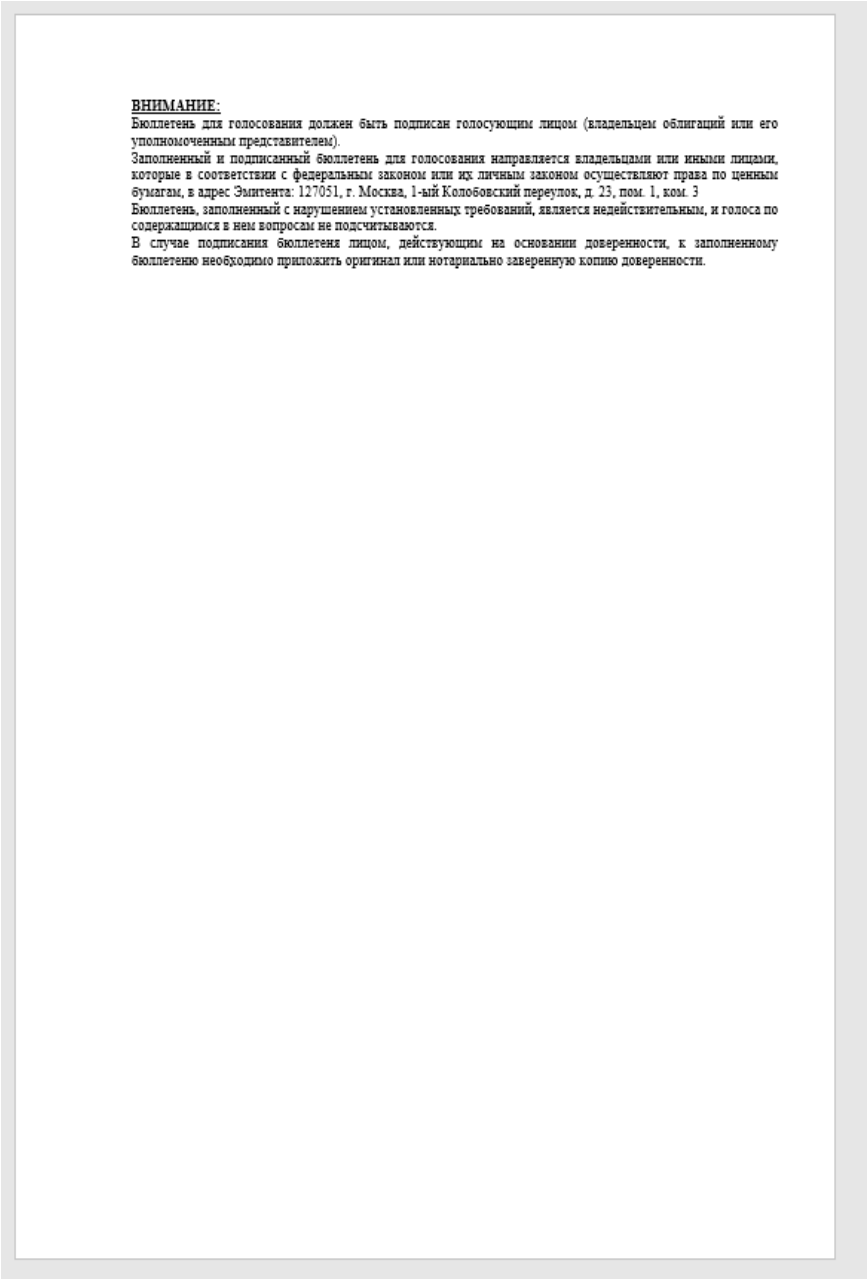
Необходимо поставить подпись и внести ФИО, ФИО необходимо внести печатными буквами.

ВАЖНО

Итоговый документ должен содержать 3 страницы, быть подписанным синей ручкой. Допускается внесение данных как в Microsoft Word (кроме подписи) так и от руки.

Если Вы голосуете как физическое лицо самостоятельно, данные графы не заполняются.

Самостоятельное заполнение бюллетеня (стр 3)



ВНИМАНИЕ:
Бюллетень для голосования должен быть подписан голосующим лицом (владельцем облигаций или его уполномоченным представителем).
Заполненный и подписанный бюллетень для голосования направляется владельцами или иными лицами, которые в соответствии с федеральным законом или их личным законом осуществляют права по ценным бумагам, в адрес Эмитента: 127051, г. Москва, 1-ый Колобовский переулок, д. 23, пом. 1, ком. 3
Бюллетень, заполненный с нарушением установленных требований, является недействительным, и голоса по содержащимся в нем вопросам не подсчитываются.
В случае подписания бюллетеня лицом, действующим на основании доверенности, к заполненному бюллетеню необходимо приложить оригинал или нотариально заверенную копию доверенности.

ВАЖНО

Итоговый документ должен содержать 3 страницы, быть подписанным синей ручкой. Допускается внесение данных как в Microsoft Word (кроме подписи) так и от руки.

Не забудьте распечатать 3 страницу.

В случае если владелец облигаций держит облигации через несколько брокеров, необходимо заполнить и подать отдельный бюллетень по каждому такому брокеру в соответствии с объемом бумаг у каждого брокера.

Получение Акций от акционера после реструктуризации

1. Необходимо дождаться проведения ОСВО и подписания соглашения о новации (около 1 месяца после ОСВО).
2. Необходимо подать заполнить и подать заявление по форме, указанной в приложении к Оферте, приложив:
   - выписку по счету депо на 18.04.2025 г;
   - документ, подтверждающий голосование «За» (При голосовании через брокер – документ от брокера, при голосовании бюллетенем – скан /фотография бюллетеня);
   - копию паспорта;
   - копию поручения депо / референс.

   Все документы подаются в отсканированном виде на адрес электронной почты: **restract@com-real.ru.** Оригиналы не требуются.
3. Вы можете обратиться за Акциями в любой день в течение 6 месяцев с даты регистрации изменений в решение о выпуске. Акции будут поставлены в течение 10 рабочих дней с даты обращения.

Гарант-Инвест

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

Официальная сайт компании

Telegram канал Гарант Инвест Облигации

Обратная связь с LECAP