



Гарант-Инвест



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

ИНСТРУКЦИЯ ПО ПОЛУЧЕНИЮ АКЦИЙ ВЛАДЕЛЬЦАМИ ОБЛИГАЦИЙ ФПК «ГАРАНТ- ИНВЕСТ» СЕРИИ 002Р-05

19 августа 2025 г.

Дисклеймер

Данная инструкция АО «Коммерческая недвижимость ФПК Гарант-Инвест» о получении акций владельцами 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 Акции, или о совершении иных сделок либо операций с ними,
- частью таких предложения или приглашения,
- рекламой ценных бумаг, в том числе Акции, 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 несвершении 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.

Порядок получения акций

Период приема заявлений на зачисление акций: 19 августа 2025 г. – 19 февраля 2026 г.

- 1 Получить реквизиты Вашего счета депо в Вашем брокере/депозитарии, включая реквизиты Вашего брокера/депозитария в НРД (за данной информацией Вам необходимо обратиться к Вашему брокеру).



- 2 Направить по адресу: restract@com-real.ru заполненную, но НЕ подписанную форму Заявления (**заполняется согласно слайдам 5-9 самостоятельно либо с помощью ТГ-бота @Garant_Invest_equities_bot (вставить в поисковую строку ТГ)**) для целей проверки и верификации количества акций, которое Вам причитается, согласования даты сделки, даты расчетов и пакета документов.

Если вы голосовали на бумаге, то необходимо направить скан/фотографию бюллетеня с отметкой о получении либо накладную об отправке курьерской службой/Почтой России и выписку по счету депо по состоянию на 06.06.2025. Если голосовали через брокера, то подтверждающие документы не требуются.



- 3 Получить на адрес вашей электронной почты согласование на: форму Заявления, количество акций, дату сделки и дату расчетов



- 4 Подать поручение депо Вашему депозитарию на зачисление акций (Подробнее слайд 6)



- 5 Подписать и направить ранее подготовленное и согласованное в п.1 Заявление (согласно слайду 5), а также копию/скан поручения депо в ФПК «Гарант-Инвест» по адресу электронной почты restract@com-real.ru. (Подробнее слайд 8-10)

Проверка Заявления и верификация количества акций и пакета документов

Даты приема заявлений на зачисление акций: 19 августа 2025 г. – 19 февраля 2026 г.

2 Вам необходимо по адресу: restract@com-real.ru направить:

- Форму Заявления (заполненную **согласно слайду 5-9**, но не подписанную).
- Если вы голосовали на бумаге, то необходимо направить: **скан /фотографию бюллетеня с отметкой о получении либо накладную об его отправке курьерской службой/Почтой России и выписку по счету депо по состоянию на 06.06.2025.**
- Если голосовали через брокера, то подтверждающие документы(выписка по счету депо/копия бюллетени) не требуются.
- Копию паспорта (первый разворот и должна быть страница с регистрацией).
- **Дополнительно в тексте письма указать следующую информацию:**
 - ☐ ФИО
 - ☐ Облигации какой серии
 - ☐ Количество облигаций соответствующей серии на 06.06.2025 г.:
 - ☐ Способ голосования: через брокера, на бумаге, не голосовал
 - ☐ Контактный телефон
 - ☐ реквизиты счета Депо в Вашем депозитарии, куда будут зачислены акции (может отличаться от места хранения облигаций)

Порядок определения количества акций для зачисления

Количество акций, на которое может претендовать владелец облигаций.

Для этого нужно провести следующие расчеты:

Владелец облигаций проголосовал на ОСВО и поддержал реструктуризацию (проголосовал «За» по всем 3-м вопросам повестки)	Владелец облигаций НЕ проголосовал на ОСВО или НЕ поддержал реструктуризацию (НЕ проголосовал «За» по всем 3-м вопросам повестки)
$V * 0,5$	$V * 0,05$

Где V - это количество облигаций по одной из серий на конец операционного дня 06 июня 2025 г.

Округление происходит по правилам математического округления до целых чисел.

Например: владелец облигаций имел 06 июня 2025 г. 9 облигаций 05 серии, он поучаствовал в голосовании, направив своему брокеру поручение, и поддержал условия реструктуризации, тогда расчет будет следующим:

$9 \text{ (количество облигаций)} * 0,5 = 5$ (по правилам математического округления 0,5 округляется до 1) акций

Обратите внимание

- Владелец облигаций может претендовать на акции только по тому количеству облигаций, которые были на его счете по результатам операционного дня 06 июня 2025 г. (дата фиксации для целей ОСВО).
- Если владелец облигаций владеет облигациями 05 выпуска, он подает 2 заявления по каждой серии, поэтому складывать количество акций, на которые владелец претендует в связи с владением каждой серии не нужно.
- Если по результатам расчетов и округления получается число меньше 1, владелец облигаций не может претендовать на акции, а получает компенсацию в размере 1 копейки на 1 облигацию.

Заполнение Заявления на зачисление акций

Заполняется согласно слайдам 5-9 самостоятельно либо с помощью ТГ-бота @Garant_Invest_equities_bot

Всего имеется 2 формы заявления: заявление из новации по серии 05, акцепт оферты по серии 05. Владелец облигаций может заполнить такое заявление самостоятельно (см. слайды 7, 8)

Владелец облигаций проголосовал на ОСВО и поддержал реструктуризацию (проголосовал «За» по всем 5-ти вопросам повестки)	Необходимо заполнять «акцепт оферты по серии 05»
Владелец облигаций не проголосовал на ОСВО или не поддержал реструктуризацию (не проголосовал «За» по всем 5-ти вопросам повестки)	Необходимо заполнять «заявление из новации по серии 05»

Порядок самостоятельного заполнения заявления на зачисление акций

На примере акцепта оферты физическим лицом

Страница 1

ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ ОБ АКЦЕПТЕ

19.08.2025

Настоящим **Иванов Иван Иванович**

(1) акцептует оферту от Акционерного общества «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» (ОГРН: 1097746306624, ИНН: 7707704879; далее – «Оферент») на заключение договора уступки Права требования (далее – «Оферта») из

(а) Соглашения о новации, заключенного между Плательщиком, акционерным обществом «Коммерческая недвижимость Финансово промышленной корпорации «Гарант-Инвест» (ОГРН: 1097746603680, ИНН: 7726637843; далее – «Эмитент») и Представителем владельцев облигаций Эмитента серии 002Р-05 (регистрационный номер: 4В02-05-71794-Н-002Р, ISIN: RU000A105GV6) (далее – «Облигации» и «ПВО», соответственно) или

(б) всех мировых соглашений, заключенных между Плательщиком, ПВО, действующим от имени владельцев Облигаций, и иными лицами, если применимо, по спорам между ПВО и Эмитентом (далее в совокупности – «Мировое соглашение»), а также

(2) сообщает информацию, необходимую для перечисления ему обыкновенных акций Эмитента (далее «Акции»).

Адрес регистрации Акцептанта / Место нахождения Акцептанта: **119192, Россия, г. Москва, пр-кт-Мичуринский, д. 7, кв. 77**

Почтовый адрес Акцептанта: **119192, Россия, г. Москва, пр-кт-Мичуринский, д. 7, кв. 77.**

Электронный адрес Акцептанта: **ivanov@ivan.ru**.

Налоговый статус Акцептанта (резидент, нерезидент с постоянным представительством в Российской Федерации, нерезидент без постоянного представительства в Российской Федерации): **Резидент Российской Федерации.**

1. Внести дату документа (дату когда Вы подписываете документ)

2. Внести Ваше ФИО

3. Внести Ваш адрес регистрации, как в паспорте

5. Внести Вашу электронную почту

4. Внести адрес, где Вам удобно принимать корреспонденцию

6. Внести Ваше резидентство (страну, где Вы платите налоги)

Порядок самостоятельного заполнения заявления на зачисление акций

На примере акцепта оферты физическим лицом

Страница 2

Паспортные данные (дата и место рождения; серия, номер и дата выдачи паспорта, орган, выдавший паспорт) (для Акцептантов - физических лиц): **12.02.1995 г., по гор Москва, паспорт: 45159855232, выдан ГУ МВД РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ.**

ИНН/КНО (LEI) Акцептанта (при наличии): **712345678962.**

ОГРН или иной код регистрации Акцептанта как юридического лица (при наличии): **ND.**

Количество Облигаций, принадлежавших Акцептанту по состоянию на дату и время составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев Облигаций, которое состоялось «20» июня 2025 года (цифрами и прописью): **200.**

Количество Облигаций, принадлежавших Акцептанту по состоянию на дату вступления в силу Мирового соглашения (последнего из нескольких заключенных Мировых соглашений): **ND.**

Количество Акции, подлежащих передаче Акцептанту в соответствии с условиями Оферты: **100.**

Реквизиты счета депо Акцептанта для целей зачисления Акции: **Счет депо №КВД-17368238 в Обществе с ограниченной ответственностью «Ньютон Инвестиции». Идентификатор ООО «Ньютон Инвестиции»: MC0436800000.**

Номер торгового счета депо (под клиринговая организация НКО НКЦ (АО): **HL2004210044**

Раздел счета: **36MC0436800000F00**

Тип счета: **Номинальный держатель**

Наименование и ИНН российского депозитария (брокера), в котором открыт счет депо Акцептанта для зачисления Акции: **ООО «Ньютон Инвестиции» ИНН: 7710140679.**

Номер и дата депозитарного и/или междепозитарного договора: **Депозитарный договор №GUW12739 от 13.07.2020; Договор междепозитарного счета депо №4368/ДНД от 21.04.2020 г.**

Референс номер поручения на зачисление Акции на счет депо Акцептанта: **9388392328426851.**

Термины, определение которых приведено в Оферте, имеют то же значение в настоящей Форме заявления об акцепте, если им не дается иное значение в настоящей Форме заявления об акцепте.

Подпись, Печать (при наличии) Акцептанта

7. Внести Ваши паспортные данные

8. Указать Ваш ИНН

9. Не заполняется физическими лицами, проставьте прочерк или «ND»

10. Укажите количество облигаций, которыми Вы голосовали

11. Не заполняется, проставьте прочерк или «ND»

14. Указать наименование и ИНН брокера, в котором у Вас открыт счет депо, который Вы указали выше

15. Внести данные по Вашему депозитарному и междепозитарному договорам, эту информацию нужно запросить у Вашего брокера

12. Укажите количество акций, рассчитанное в соответствии с порядком, описанным на стр. 5

13. Указать реквизиты счета депо у Вашего брокера и реквизиты брокера в НРД для бумаг, обращаемых на Московской бирже. Эти данные необходимо запросить у Вашего брокера

16. Внести референс, который был присвоен Вашему поручению на зачисление акций (при первичной подаче документа, он не требуется)

17. Подписать документ

Подача поручения депо депозитарию на зачисление акций

4

Подача поручения депо депозитарию производится **только после согласования пакета документов, количества акций, даты расчетов и даты сделки (слайд 4):**

Для получения акций на свой счет, необходимо подать поручение депо своему депозитарию на зачисление акций.

- Вы можете выбрать любой депозитарий (необязательно тот, где хранятся облигации ФПК «Гарант-Инвест»).
- Для дачи поручения депозитарию необходимо сообщить:
 - Реквизиты для списания акций:

АО «ФПК «Гарант-Инвест»
ОГРН: 1097746306624, дата присвоения ОГРН: 22.05.2009
ИНН: 7707704879
Реквизиты счета АО «ФПК «Гарант-Инвест» в ООО «ИК «Фонтвель»:
Наименование: АО «ФПК «Гарант-Инвест»
Договор Депо: ДД-1032 от 29.05.2025
Номер счета ДЕПО: B00001032

Реквизиты ООО "ИК "Фонтвель" в НКО АО НРД - основной
Наименование: ООО "ИК "Фонтвель"
Депозитарный код (идентификатор): MC0413600000
Междепозитарный договор: 4136/ДМС от 02.10.2017
Счета депо (номинального держателя)/раздел счета депо:
ML1710020011/000000000000000000

- ОГРН Акционерного общества "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест", дату его присвоения, орган выдачи: 1097746603680 от 08.10.2009 г. выдан Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве;
- ISIN Акции: RU000AOZZNH8;
- количество акций, которое Вы верифицировали в рамках первого действия (Слайд 5);
- Дата сделки, которую Вам согласовали в рамках первого действия (Слайд 4)
- Дата расчетов, которую Вам согласовали в рамках первого действия (Слайд 4)
- Сформировать референс у депозитария (это необязательное требование, просьба ориентироваться на требование именно Вашего депозитария)

Финальная подача заявления на зачисление акций ФПК «Гарант-Инвест»

5 Необходимо подписать и подать согласованный в порядке, указанном выше, пакет документов:

- Подписанную Форму заявления (ранее направленную в п.1 и согласованную со стороны ФПК «Гарант-Инвест»);
- Скан поданного Вашему депозитарию поручения депо.

Все документы направляются в отсканированном виде на адрес электронной почты: restract@com-real.ru. Оригиналы не требуются.

Вы можете обратиться за акциями в любой день в течение 6 месяцев с даты начала приема заявлений. Акции будут поставлены в течение **10 (рабочих)** дней с даты подачи корректного Заявления.

Ваш депозитарий может запросить дополнительные документы для корректного учета акций, для их получения просьба направить максимально подробное описание запроса на restract@com-real.ru, документы будут сформированы и переданы Вам.

Упрощенный порядок

Владельцы облигаций, соответствующие статусу квалифицированных инвесторов в рамках действующего законодательства, могут обратиться в ООО ИК ФОНТВЬЕЛЬ для открытия счета ДЕПО и зачисления акций в упрощённом порядке в связи с тем, что депозитарный перевод акций будет происходить внутри депозитария ООО ИК «ФОНТВЬЕЛЬ».



Гарант-Инвест



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»



**Официальная сайт
компании**



**Telegram канал Гарант
Инвест Облигации**



Обратная связь с LECAP