



Гарант-Инвест



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ ОБЛИГАЦИЙ
АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК ГАРАНТ-ИНВЕСТ»
ПОВТОРНОЕ ГОЛОСОВАНИЕ ПО СЕРИИ 002P-08

1 СЕНТЯБРЯ 2025 г.

Дисклеймер

Данная презентация АО «Коммерческая недвижимость ФПК Гарант-Инвест» об условиях реструктуризации облигаций (облигации серии 002P-05, (государственный регистрационный номер: 4B02-05-71794-H-002P, ISIN: RU000A105GV6); 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), 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.

Последние новости реструктуризации

- АО «Коммерческая Недвижимость ФПК Гарант-Инвест» успешно провело реструктуризацию по всем остальным сериям облигаций (002P-05, 002P-06, 002P-07, 002P-09, 002P-10), проведена регистрация изменений эмиссионной документации и идет процесс поставок Акций в рамках механизма компенсации по облигациям.
- АО «Коммерческая Недвижимость ФПК Гарант-Инвест» сообщает о намерении провести повторное голосование по **Облигациям серии 002P-08**, регистрационный номер: 4B02-08-71794-H-002P, ISIN: RU000A107TR3 (далее – «**Облигации**») **19 сентября 2025 г.**
- На рассмотрение владельцам Облигаций будут предложены аналогичные единые условия реструктуризации, которые были одобрены по остальным сериям.
- Единые условия реструктуризации приведены [на слайде 4](#).
- Повестка дня общего собрания владельцев Облигаций приведена [на слайде 5](#).
- Ключевые даты по процессу приведены [на слайде 6](#).
- Документы по реструктуризации приведены [на слайде 7](#).

Единые условия реструктуризации

- Погашение 100% номинала 30 июля 2030 г.
- Процентная ставка 10% годовых, начисляемая с 1 января 2026 г. и выплачиваемая ежемесячно.
- Распределение облигационерам до 21% от уставного капитала Компании как компенсация невыплаченных купонов за 2025 г. и нерыночной процентной ставки в 2026 г. за счет получения Акций.
- Владельцы Облигаций, **поддержавшие реструктуризацию и владевшие Облигациями по состоянию на 09 сентября 2025 г., получают 0,5 Акции*** на каждую Облигацию.
- Не поддержавшие реструктуризацию / не голосовавшие получают в 10 раз меньше, то есть 0,05 Акции* на каждую Облигацию.

Требуемое количество голосов для принятия решения Общего собрания владельцев Облигаций о реструктуризации (далее – «**ОСВО, Собрание**»): **75%+1 от общего количества Облигаций.**

*При распределении Акции происходит округление до целого числа Акции по правилам математического округления. При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целого числа не изменяется, если десятая доля целого числа является цифрой от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если десятая доля целого числа равна от 5 до 9 (далее – «**Правила округления**»).

Предполагаемая повестка дня ОСВО

1. О предоставлении согласия на внесение Эмитентом изменений в решение о выпуске Облигаций. *Вносятся изменения в сроки исполнения обязательств по погашению номинала и размер последующих купонных доходов.*
2. Об отказе от права требовать досрочного погашения Облигаций в связи с просрочкой исполнения обязательств по Облигациям. *Отказ от права требовать досрочного погашения в связи с неисполнением обязательств, возникших до ОСВО.*
3. Об отказе от права требовать приобретения Эмитентом Облигаций в соответствии с условиями публичной безотзывной оферты Эмитента от 16 февраля 2024 года. *Отказ от права требовать приобретения Облигаций 6 февраля 2026 г.*
4. О согласии на заключение ПВО (представителем владельцев облигаций) от имени владельцев Облигаций соглашения о прекращении обязательств по Облигациям путем новации в редакции, приложенной к материалам собрания. *Прекращает обязательства по невыплаченным купонам взамен на предоставление акций Эмитента.*

Решение ОСВО является обязательным для всех владельцев Облигаций выпуска, включая тех, кто не принимал участие в ОСВО или голосовал против.

Даты проведения общего собрания владельцев облигаций (ОСВО) по серии 002P-08

Этап	Даты	Комментарий
Дата фиксации	9 сентября 2025 г.	<p>На эту дату фиксируется список владельцев Облигаций, которые могут голосовать и получить Акции.</p> <p>Чтобы голосовать и участвовать в поставке Акции, необходимо владеть Облигациями по состоянию на конец операционного дня даты фиксации – 09 сентября 2025 г.</p>
Период сбора бюллетеней (период голосования)	10 сентября 2025 г. – 19 сентября 2025 г.	Период, в который происходит подача бюллетеней от владельцев облигаций.
Проведение ОСВО	19 сентября 2025 г.	ОСВО происходит заочно, голоса по бюллетеням подсчитывает депозитарий.
Получение результатов ОСВО	22 – 23 сентября 2025 г.	

Документы по реструктуризации

- Изменения в решение о выпуске ценных бумаг, изменяющие график погашения и купоны по Облигациям, [подлежат одобрению на ОСВО](#).
- Соглашение о новации прекращает обязательства по просроченным платежам по облигациям взамен на поставку владельцам Облигаций Акций (1 Облигация дает право на 0,05 Акции Компании*) – [подлежит одобрению на ОСВО](#).
- Публичная безотзывная оферта от акционера Эмитента на заключение договора с каждым владельцем Облигаций, проголосовавшим за условия реструктуризации на ОСВО, по которой такой владелец имеет право получить Акции Эмитента в количестве 10х (1 Облигация дает право на 0,5 Акции Компании), [будет опубликована вместе с документацией по ОСВО](#).

* - Округление происходит в соответствии с Правилами округления

Зачем участвовать в ОСВО?

Участие инвесторов в ОСВО

Голос «ЗА»

Голос «ПРОТИВ»

Отказ от
голосования

Получить 0,5 Акций на
1 Облигацию*

Получить 0,05 Акций
на 1 Облигацию*

Право на Акции будут иметь владельцы Облигаций, которые были таковыми по состоянию на дату фиксации списка владельцев для целей ОСВО в случае принятия решения о реструктуризации на ОСВО

* - Округление происходит в соответствии с Правилами округления

Процесс голосования

ОПЦИЯ 1

Голосование через сервис электронного голосования E-voting

[Сервис E-voting](#) является удобным универсальным инструментом для голосования на общих собраниях.

Сервис позволяет регистрироваться на собраниях владельцев облигаций и голосовать путем заполнения электронной формы бюллетеня на сайте, знакомиться с повесткой дня и материалами собрания через удаленную идентификацию с помощью подтвержденной учетной записи на Портале госуслуг (ЕСИА).

Для доступа к E-voting не требуются специальные технические средства, подключение к платформе возможно из любой точки мира при наличии сети Интернет.

ОПЦИЯ 2

Голосование через брокера в электронном виде

Если бумаги находятся в:

- **Сбербанк**
- **Т-Банк**
- **Ньютон / Газпромбанк**
- **БКС**
- **Альфа Банк**
- **ПСБ**
- **Цифра-брокер**

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 вышеперечисленными брокерами. Однако владельцам облигаций необходимо уточнить у своего брокера возможность электронного голосования.

ОПЦИЯ 3

Голосование «на бумаге»

Если бумаги находятся в:

- **Финам**
- **ВТБ**
- **Ренессанс Кредит**
- **Синара**
- **Росельхозбанк**

Голосование «на бумаге» предполагает самостоятельное направление подписанного бюллетеня по адресу Эмитента, так как у брокера не настроено электронное голосование.

Для голосования таким способом важно, чтобы бюллетень был доставлен до Эмитента по адресу АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», 127051, Москва, 1-й Колобовский пер., д.23, пом.1, ком. 3 до конца рабочего дня не позднее 21:00 19 сентября 2025 г.

Получение Акций от акционера после реструктуризации

1. Необходимо дождаться проведения ОСВО и подписания соглашения о новации (около 1 месяца после ОСВО).
2. Необходимо заполнить и подать заявление по форме, указанной в приложении к Оферте, приложив:
 - выписку по счету депо на 09.09.2025 г;
 - документ, подтверждающий голосование «ЗА» (только в случае, если Вы голосовали на бумаге – скан /фотография бюллетеня с отметкой о получении либо накладная об отправке курьерской службой/Почтой России);
 - 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.

*При распределении Акций происходит округление до целого числа Акций по правилам математического округления. При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целого числа не изменяется, если десятая доля целого числа является цифрой от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если десятая доля целого числа равна от 5 до 9 (далее – «**Правила округления**»).



Гарант-Инвест



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»**



**Форма обратной
связи**



**Telegramm-канал Гарант
Инвест Облигации**



**Контакты
консультанта LECAP**