

СОГЛАШЕНИЕ О НОВАЦИИ № [•]

г. Москва

[•] 2025 г.

СТОРОНЫ:

- (1) **Акционерное общество «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»**, юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН: 1097746603680, адрес: 127051, г. Москва, пер. 1-й Колобовский, д. 23, пом 1 ком 3, в лице Генерального директора Панфилова Алексея Юрьевича, действующего на основании устава (далее – **«Должник»**),
 - (2) **Акционерное общество «ФПК «Гарант-Инвест»**, юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН: 1097746306624, адрес: 127051, город Москва, 1-й Колобовский пер., д. 23, эт/пом/ком 3/1/14 (далее – **«Плательщик»**), и
 - (3) [•], юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН: [•], адрес: [•] в лице [•], действующей на основании [•] (далее – **«Представитель владельцев облигаций»**),
- далее совместно – **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**

ПРЕАМБУЛА

Настоящее Соглашение о новации заключается в рамках реструктуризации подлежащих исполнению обязательств Должника по выплате купонного дохода за тринадцатый, четырнадцатый, пятнадцатый, шестнадцатый, семнадцатый, восемнадцатый, девятнадцатый, двадцатый, двадцать первый, а также за иные купонные периоды, по которым дата выплаты считается наступившей на дату подписания настоящего Соглашения о новации по биржевым облигациям Должника серии 002P-08, ISIN: RU000A107TR3, регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4B02-08-71794-H-002P, от 15.02.2024 (далее также – **«Облигации»**) и по которым допущено нарушение обязательств в виде просрочки/невыплаты купонного дохода, обязательств по выплате неустойки и процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст. 395 и ст. 811 Гражданского кодекса РФ в связи с неисполнением (просрочкой исполнения) обязательств по выплате купонного дохода за

тринадцатый, четырнадцатый, пятнадцатый, шестнадцатый, семнадцатый, восемнадцатый, девятнадцатый, двадцатый, двадцать первый и иные купонные периоды, по которым дата выплаты считается наступившей на дату подписания настоящего Соглашения о новации и по которым допущено нарушение обязательств в виде просрочки/невыплаты купонного дохода, а также в связи с неисполнением (просрочкой исполнения) обязательств по досрочному погашению Облигаций (далее также – «**Первоначальное обязательство**»).

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ УКАЗАННЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, А ТАКЖЕ ТО, ЧТО:

- (1) согласно решению общего собрания владельцев Облигаций (протокол № [•] от [•]) Представитель владельцев облигаций представляет интересы владельцев Облигаций;
- (2) согласно решению общего собрания владельцев Облигаций Представителю владельцев облигаций было поручено заключить от имени владельцев Облигаций соглашение о прекращении Первоначального обязательства новацией,

СТОРОНЫ В СООТВЕТСТВИИ СО СТ. 414 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ (ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НОВАЦИЕЙ) И СТ. 29.7 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 22 АПРЕЛЯ 1996 ГОДА № 39-ФЗ «О РЫНКЕ ЦЕННЫХ БУМАГ» ЗАКЛЮЧИЛИ НАСТОЯЩЕЕ СОГЛАШЕНИЕ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. Для целей настоящего Соглашения о новации приведенные ниже термины будут иметь следующие значения:

«**Акции**» – акции обыкновенные Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» (ОГРН: 1097746603680) номинальной стоимостью 1 рубль каждая (номер выпуска: 1-01-71794-Н, дата государственной регистрации: 03.12.2009).

«**Дополнительные документы**» – имеет значение, установленное в пункте 3.4 настоящего Соглашения о новации.

«Законный владелец» – владелец Облигаций (в том числе, держатель Облигаций, осуществляющий доверительное управление Облигациями), на счете депо которого учитывались Облигации по состоянию Дату списка, его наследник или иной правопреемник, приобретший права по Соглашению о новации в рамках универсального правопреемства или Плательщик, в случае приобретения прав по Соглашению о новации путем уступки.

«Запрос» – имеет значение, установленное в пункте 3.4 настоящего Соглашения о новации.

«Дата списка» – 9 сентября 2025 года.

«Новое обязательство» – обязательство Плательщика осуществить денежную выплату либо передать каждому Законному владельцу Акции в размере/количестве и на условиях, предусмотренных настоящим Соглашением о новации.

«Облигации» – имеет значение, ранее установленное в Преамбуле настоящего Соглашения о новации.

«Страница раскрытия» - <https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36762> либо иная страница в сети Интернет, предоставленная Должнику каким-либо информационным агентством, уполномоченным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на проведение действий по раскрытию информации на рынке ценных бумаг.

- 1.2. Если не указано иное, ссылки на какой-либо пункт или часть являются ссылками на пункт или часть настоящего Соглашения о новации.
- 1.3. Заголовки разделов настоящего Соглашения о новации предназначены исключительно для удобства и не влияют на толкование Соглашения о новации.

2. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

- 2.1. Стороны настоящим соглашаются полностью прекратить Первоначальное обязательство путём новации, то есть замены Первоначального обязательства на Новое обязательство. При новации в соответствии с настоящим Соглашением о новации Первоначальное обязательство заменяется на Новое обязательство, являющееся самостоятельным обязательством.

- 2.2. Количество Акций Должника, подлежащих передаче каждому Законному владельцу в рамках исполнения Нового обязательства, определяется как произведение 0,05 Акции и количества Облигаций (в штуках), принадлежащих такому Законному владельцу на Дату списка. Если расчетное количество Акций Должника, подлежащих передаче Законному владельцу в рамках исполнения Нового обязательства, выражается дробным числом, оно подлежит округлению до целого числа 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. При этом в случае, если количество Акций Должника, причитающихся Законному владельцу по результатам округления равно нулю, то такой Законный владелец в рамках исполнения Нового обязательства получает денежную выплату в размере произведения 1 (Одной) копейки и количества Облигаций (в штуках), принадлежащих такому Законному владельцу на Дату списка.
- 2.3. Денежное выражение Нового обязательства в части передачи Акций Должника в отношении каждого Законного владельца определяется как произведение количества Акций Должника, подлежащих передаче каждому Законному владельцу в рамках исполнения Нового обязательства, и номинальной стоимости одной Акции.
- 2.4. В случае дробления/консолидации Акций Должника до даты исполнения обязательств по настоящему Соглашению о новации по передаче Акций в пользу определенного Законного владельца количество подлежащих передаче такому Законному владельцу Акций подлежит корректировке на коэффициент дробления/консолидации.
- 2.5. Новое обязательство подлежит исполнению в порядке, указанном в пункте 3 Соглашения о новации.
- 2.6. Первоначальное обязательство полностью прекращается, а Новое обязательство возникает в дату подписания настоящего Соглашения о новации.
- 2.7. Исходя из принципа равенства всех владельцев Облигаций, во избежание сомнений настоящее Соглашение о новации (1) заключается в отношении всех

Облигаций, принадлежащих всем Законным владельцам, а не их части, и (2) со всеми Законными владельцами, независимо от факта направления ими каких-либо требований и/или акцептов в адрес Должника.

3. ИСПОЛНЕНИЕ НОВОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

3.1. В случае, предусмотренном пункте 2.2 Соглашения о новации, Новое обязательство подлежит исполнению Плательщиком путём передачи Законному владельцу Акций на счет депо в российском депозитарии в количестве, определяемом в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Соглашения о новации, либо путем перевода денежных средств Законному владельцу в размере, определяемом в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Соглашения о новации.

3.2. Для целей осуществления денежной выплаты или передачи Акций каждый Законный владелец обязуется не позднее 6 (Шести) месяцев с даты заключения настоящего Соглашения о новации предоставить Плательщику следующие документы:

- (i) выписку по счету депо Законного владельца, подтверждающую его права на Облигации на Дату списка;
- (ii) для получения Акций – заявление по форме, приведенной в Приложении №1 к настоящему Соглашению о новации, либо, для получения денежных средств – банковские реквизиты счета Законного владельца;
- (iii) в случае получения Акций – копию поручения депо, поданного Законным владельцем в депозитарий, клиентом которого он является, содержащего уникальный референс номер, на зачисление соответствующего количества Акций на счет депо Законного владельца; Законные владельцы заполняют поручение с учетом реквизитов счета депо Плательщика, которые будут раскрыты Должником на Странице раскрытия до даты заключения настоящего Соглашения о новации; и
- (iv) документы, подтверждающие правопреемство, если лицо приобрело права Законного владельца в связи с наследованием, реорганизацией либо иными случаями универсального правопреемства

(далее – «Документы»).

- 3.3. Документы должны быть предоставлены Плательщику в электронной форме (в формате PDF в виде скан-копии оригинала или нотариально заверенной копии документа, при этом каждый документ должен быть направлен отдельным файлом, общий размер отправления не должен превышать 30 мегабайт) по следующему адресу электронной почты: restract@com-real.ru.
- 3.4. При наличии у Плательщика сомнений в достоверности Документов, направленных с использованием электронной почты в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Соглашения о новации, либо при наличии соответствующих требований законодательства, по запросу Плательщика, направленному по адресу электронной почты, с которого были направлены Документы (далее – «**Запрос**»), Законный владелец обязан:
- (i) направить Плательщику оригиналы Документов на бумажном носителе курьерской службой (предпочтительный способ направления) либо по почте по адресу 127051, г. Москва, пер. 1-й Колобовский, д. 23 либо иному адресу, если такой адрес будет раскрыт Плательщиком на Странице раскрытия; и (или)
 - (ii) направить по адресу электронной почты restract@com-real.ru скан паспорта, фотографию Законного владельца - физического лица с паспортом или совершить иные аналогичные действия, позволяющие подтвердить личность Законного владельца, указанные в Запросе Плательщиком
- (далее – «**Дополнительные документы**»).
- 3.5. Плательщик направляет Запрос по своему усмотрению и не обязан уточнять причину такого Запроса, обосновывать наличие сомнений в достоверности Документов или указывать на требование законодательства, в связи с которым Плательщику потребовались Дополнительные документы.
- 3.6. Плательщик вправе, но не обязан принять Документы и (или) Дополнительные документы, направленные с нарушением указанного порядка.
- 3.7. Плательщик вправе полагаться на информацию, представленную в Документах и (или) Дополнительных документах, в том числе при их предоставлении с нарушением указанного порядка. Плательщик проверяет только информацию, представленную в Документах и (или) Дополнительных документах, но не

достоверность таких Документов и (или) Дополнительных документов, подписей и печатей на них. В случае противоречий в Документах и (или) Дополнительных документах Плательщик вправе самостоятельно выбрать вариант устранения данных противоречий либо не принимать Документы и (или) Дополнительные документы.

3.8. Расходы, связанные с перечислением Акций на счета депо Законных владельцев, несет Плательщик.

3.9. В соответствии со статьёй 313 Гражданского кодекса РФ исполнение Нового обязательства возложено Должником на Плательщика, а Законные владельцы обязаны принять исполнение Нового обязательства Плательщиком.

С момента исполнения Плательщиком обязательства Должника перед Законным владельцем к Плательщику переходят права кредитора по Новому обязательству в соответствии со ст. 387 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.10. Новое обязательство должно быть исполнено не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Плательщиком информации о счетах, которые могут быть использованы для исполнения Нового обязательства, в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Соглашения о новации.

3.11. Срок исполнения Нового обязательства приостанавливается с момента направления Запроса до даты получения Плательщиком Дополнительных документов, соответствующих требованиям, предусмотренным Соглашением о новации. В случае, если Запрос направлен после перечисления Плательщиком Акций Законному владельцу, Законный владелец обязан направить Дополнительные документы, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Запроса.

3.12. Новое обязательство в отношении каждого Законного владельца считается исполненным в дату подачи Плательщиком поручения на перечисление Акций такому Законному владельцу по счету депо, указанному в Документах, в том числе при их предоставлении с нарушением указанного порядка.

3.13. В случае перехода прав по настоящему Соглашению о новации в пользу Плательщика порядок исполнения обязательств Должника перед Плательщиком устанавливается по соглашению между ними.

4. ЗАВЕРЕНИЯ

4.1. Должник предоставляет Представителю владельцев облигаций и Законным владельцам следующие заверения:

- (i) на дату подписания настоящего Соглашения о новации обладает правоспособностью на заключение настоящего Соглашения о новации и исполнение Нового обязательства в соответствии с условиями настоящего Соглашения о новации;
- (ii) лицо, подписавшее настоящее Соглашение о новации от имени Должника, на дату подписания настоящего Соглашения о новации имеет право на подписание настоящего Соглашения о новации;
- (iii) Должник на дату подписания настоящего Соглашения о новации получил все необходимые корпоративные и иные внутренние одобрения, необходимые для заключения настоящего Соглашения о новации и исполнения Нового обязательства.
- (iv) В голосовании на общем собрании владельцев Облигаций, на котором было предоставлено согласие на заключение настоящего соглашения, не участвовали лица, которые не обладают правом голоса на общем собрании владельцев Облигаций в соответствии действующим законодательством, а именно:
 - 1) эмитент Облигаций, к которому права на Облигации перешли в порядке их приобретения или по иным основаниям;
 - 2) владельцы Облигаций, являющиеся лицами, контролирующими эмитента Облигаций, или его подконтрольными организациями;
 - 3) владельцы Облигаций, являющиеся подконтрольными организациями лиц, контролирующих эмитента Облигаций.
 - 4) владельцы Облигаций, являющиеся лицами, предоставившими обеспечение по таким Облигациям, контролирующими их лицами и подконтрольными им организациями.
- (v) На дату подписания настоящего Соглашения о новации Должник не исполнял полностью или частично Первоначальное обязательство перед какими-либо владельцами Облигаций.

4.2. Плательщик предоставляет Представителю владельцев облигаций и Законным владельцам следующие заверения:

- (vi) на дату подписания настоящего Соглашения о новации обладает правоспособностью на заключение настоящего Соглашения о новации и исполнение Нового обязательства в соответствии с условиями настоящего Соглашения о новации;
- (vii) лицо, подписавшее настоящее Соглашение о новации от имени Плательщика, на дату подписания настоящего Соглашения о новации имеет право на подписание настоящего Соглашения о новации;
- (viii) Плательщик на дату подписания настоящего Соглашения о новации получил все необходимые корпоративные и иные внутренние одобрения, необходимые для заключения настоящего Соглашения о новации и исполнения Нового обязательства.
- (ix) Плательщик является законным собственником Акций, право собственности Плательщика на Акции было приобретено в соответствии с законодательством и основания для признания недействительными сделок о приобретении Акций отсутствуют.

4.3. Представитель владельцев облигаций, заключая настоящее Соглашение, предоставляет Должнику следующие заверения:

- (i) на дату заключения настоящего Соглашения о новации Представитель владельцев облигаций обладает полномочиями на заключение и подписание настоящего Соглашения о новации от имени и в интересах Законных владельцев, а также обладает общей правоспособностью на подписание настоящего Соглашения о новации;
- (ii) лицо, подписавшее Соглашение о новации от имени Представителя владельцев облигаций, на дату подписания настоящего Соглашения о новации имеет право на подписание настоящего Соглашения о новации;
- (iii) Представитель владельцев облигаций подтверждает, что на дату проведения общего собрания владельцев Облигаций, на котором было предоставлено согласие на заключение настоящего соглашения, ни

Представитель владельцев облигаций, ни подконтрольные ему лица не являлись владельцами Облигаций.

5. ПРАВОВОЙ СТАТУС ПРЕДСТАВИТЕЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ОБЛИГАЦИЙ ПО НАСТОЯЩЕМУ СОГЛАШЕНИЮ

5.1. Представитель владельцев облигаций, подписывая настоящее Соглашение о новации от имени владельцев Облигаций, действует исходя из следующих предположений:

- (i) предположение о том, что общее собрание владельцев Облигаций, на котором были утверждены условия настоящего Соглашения о новации, было созвано и проведено в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации; в отношении указанного общего собрания владельцев Облигаций отсутствовали нарушения процедур информирования о проведении общего собрания владельцев облигаций, голосования, подсчета голосов и принятия решений; решения, принятые на вышеуказанном общем собрании владельцев облигаций, являются действительными, и в отношении таких решения отсутствуют основания для их признания недействительными, предусмотренные законодательством Российской Федерации;
- (ii) для целей возможных судебных разбирательств, инициированных владельцами Облигаций, ответчиком (одним из ответчиков) по которому может являться Представитель владельцев облигаций, Представитель владельцев облигаций при подписании настоящего Соглашения о новации исходит из предположения о том, что владельцы Облигаций получили достаточную информацию об условиях новации в соответствии с настоящим Соглашением о новации, позволяющую каждому владельцу Облигаций принять обоснованное решение на общем собрании владельцев Облигаций относительно условий настоящего Соглашения о новации;
- (iii) настоящее Соглашение о новации не является недействительным (как мнимое или по иным основаниям недействительности сделок, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации) по основаниям, которые могли бы иметь место со стороны

Должника, и в отношении Соглашения о новации отсутствуют основания для его признания недействительным, предусмотренные законодательством Российской Федерации, которые могли бы иметь место со стороны Должника. Данное предположение не затрагивает оснований недействительности Соглашения о новации, которые могли бы иметь место со стороны Представителя владельцев облигаций, относительно таких оснований Представитель владельцев облигаций подтверждает их отсутствие.

- 5.2. Представитель владельцев облигаций заявляет и Стороны соглашаются, что при подписании настоящего Соглашения о новации он действует исключительно во исполнение решения общего собрания владельцев Облигаций, реализуя волеизъявление владельцев Облигаций относительно прекращения Первоначального обязательства новацией. При согласовании условий настоящего Соглашения о новации Представитель владельцев облигаций не выражал собственного волеизъявления относительно условий прекращения обязательств Должника по Облигациям.

6. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 6.1. Настоящее Соглашение о новации регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 6.2. Споры и разногласия, вытекающие из настоящего Соглашения о новации или в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, исполнения, нарушения, прекращения или недействительности разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации
- (i) если истец является физическим лицом, не являющимся индивидуальным предпринимателем - в суде общей юрисдикции по месту нахождения Должника;
 - (ii) в ином случае - в Арбитражном суде города Москвы.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1. Настоящее Соглашение о новации вступает в силу в дату его подписания Сторонами.

- 7.2. Передача (уступка) прав из настоящего Соглашения о новации не допускается, за исключением уступки прав в пользу Плательщика.
- 7.3. Законные владельцы могут узнать о подписании настоящего Соглашения о новации и ознакомиться с текстом подписанного Соглашения о новации на Странице раскрытия.
- Факт подписания настоящего Соглашения о новации раскрывается Должником в форме сообщения о существенном факте в порядке, установленном законодательством.
- 7.4. Если последний день любого из сроков, указанных в настоящем Соглашении, приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается следующий рабочий день.
- 7.5. Признание недействительными, незаконными или невозможными для исполнения каких-либо положений настоящего Соглашения о новации, за исключением его существенных условий, установленных законодательством, не влечет за собой недействительность, незаконность и/или невозможность исполнения любых других положений настоящего Соглашения о новации или всего Соглашения о новации в целом.
- 7.6. Настоящее Соглашение о новации составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.
- 7.7. Соглашение о новации подписывается после регистрации изменений в решение о выпуске Облигаций, согласие на внесение которых дано на общем собранием владельцев Облигаций 19 сентября 2025 года.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Должник	Платательщик	ПВО
Подпись: _____	Подпись: _____	Подпись: _____
ФИО: Панфилов А. Ю.	ФИО: Панфилов А. Ю.	ФИО: [•]
Должность: Генеральный директор АО «Коммерческая недвижимость Финансово- промышленной корпорации «Гарант- Инвест»	Должность: Президент АО «ФПК «Гарант-Инвест»	Должность: Генеральный директор [•]

ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ

[оформляется на бланке при его наличии]

[дата]

Настоящим [ФИО владельца Облигаций / полное наименование владельца Облигаций] сообщает Акционерному обществу «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» (ОГРН: 1097746306624, ИНН: 7707704879; далее – «**Плательщик**») информацию, необходимую для перечисления акций в соответствии с пунктом 3.2 Соглашения о новации от **01** г., 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-08 (регистрационный номер: 4В02-08-71794-Н-002Р, ISIN: RU000A107TR3) (далее – «**Облигации**»).

Адрес регистрации владельца Облигаций / Место нахождения владельца Облигаций:

Почтовый	адрес	владельца	Облигаций:
----------	-------	-----------	------------

Электронный адрес владельца Облигаций:

Налоговый статус владельца Облигаций (резидент, нерезидент с постоянным представительством в Российской Федерации, нерезидент без постоянного представительства в Российской Федерации):

Паспортные данные (дата и место рождения; серия, номер и дата выдачи паспорта, орган, выдавший паспорт) (для владельцев Облигаций - физических лиц):

ИНН/КИО (LEI) владельца Облигаций (при наличии):

ОГРН или иной код регистрации владельца Облигаций как юридического лица (при наличии):

_____.

Количество Облигаций, принадлежащих владельцу Облигаций по состоянию на дату и время составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев Облигаций, которое состоялось 19 сентября 2025 года (цифрами и прописью):

_____.

Количество Акций, подлежащих передаче владельцу Облигаций в соответствии с условиями Соглашения о новации: _____.

Реквизиты счета депо владельца Облигаций для целей зачисления Акций: _____.

Наименование и ИНН российского депозитария (брокера), в котором открыт счет депо владельца Облигаций для зачисления Акций:

_____.

Номер и дата депозитарного и/или междепозитарного договора:

_____.

Референс номер поручения на зачисление Акций на счет депо владельца Облигаций (при необходимости): _____.

Подпись, Печать (при наличии) владельца Облигаций