

**БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)  
ОТЧЕТНОСТЬ  
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ КОРПОРАЦИИ "ГАРАНТ-ИНВЕСТ"  
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025**

**АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"**  
**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**  
**ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА**

**АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"**  
**Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 6 месяцев 2025 года**

**Содержание**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 6 месяцев 2025 года:

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Бухгалтерский баланс.....                               | 2  |
| Отчет о финансовых результатах.....                     | 5  |
| Отчет об изменении капитала.....                        | 7  |
| Отчет о движении денежных средств.....                  | 10 |
| Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ..... | 13 |

**Бухгалтерская отчетность**  
**за январь - июнь 2025 г.**

Акционерное общество "Коммерческая недвижимость  
Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"( АО

Организация: "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форм Непубличное акционерное общество

Форма собственности Совместная частная и иностранная собственность

Адрес в пределах места нахождения

127051, Москва г, Колобовский 1-й пер, дом № 23, помещение 1, Комн 3

по ОКПО

62820883

ИНН

7726637843

по ОКОПФ

12267

по ОКФС

34

**Бухгалтерский баланс**  
на 30 июня 2025 г.

|                                                       |          |    |      |
|-------------------------------------------------------|----------|----|------|
| Форма по ОКУД<br>Отчетная дата<br>(число, месяц, год) | Коды     |    |      |
|                                                       | 0710001  |    |      |
|                                                       | 30       | 06 | 2025 |
| по ОКПО                                               | 62820883 |    |      |
| по ОКЕИ                                               | 384      |    |      |

Акционерное общество "Коммерческая недвижимость  
Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"( АО  
Организация: "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")  
Единица измерения тыс. руб.

| Пояснения | Наименование показателя                                       | Код  | На 30 июня<br>2025 г. | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. |
|-----------|---------------------------------------------------------------|------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                                                  |      |                       |                          |                          |
|           | <b>I. Внеоборотные активы</b>                                 |      |                       |                          |                          |
|           | Гудвил                                                        | 1105 | -                     | -                        | -                        |
|           | Нематериальные активы                                         | 1110 | -                     | -                        | -                        |
|           | Нематериальные поисковые активы                               | 1130 | -                     | -                        | -                        |
|           | Материальные поисковые активы                                 | 1140 | -                     | -                        | -                        |
|           | Основные средства                                             | 1150 | 1 688                 | 2 354                    | 183                      |
|           | Инвестиционная недвижимость                                   | 1160 | -                     | -                        | -                        |
|           | Финансовые вложения                                           | 1170 | 9 912 555             | 9 406 295                | 6 080 533                |
|           | Отложенные налоговые активы                                   | 1180 | 70 051                | 70 024                   | 279                      |
|           | Прочие внеоборотные активы                                    | 1190 | -                     | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу I                                            | 1100 | 9 984 294             | 9 478 673                | 6 080 995                |
|           | <b>II. Оборотные активы</b>                                   |      |                       |                          |                          |
|           | Запасы                                                        | 1210 | -                     | -                        | -                        |
|           | Долгосрочные активы к продаже                                 | 1215 | -                     | -                        | -                        |
|           | Налог на добавленную стоимость по<br>приобретенным ценностям  | 1220 | 120                   | 121                      | 220                      |
|           | Дебиторская задолженность                                     | 1230 | 2 421 349             | 1 489 055                | 1 259 293                |
|           | Финансовые вложения (за исключением<br>денежных эквивалентов) | 1240 | 3 564 533             | 4 547 717                | 2 458 169                |
|           | Денежные средства и денежные                                  | 1250 | 3 216                 | 103 466                  | 163 609                  |
|           | Прочие оборотные активы                                       | 1260 | 34 150                | 48 080                   | 45 232                   |
|           | Итого по разделу II                                           | 1260 | 6 023 368             | 6 188 439                | 3 926 523                |
|           | <b>БАЛАНС</b>                                                 | 1260 | 16 007 662            | 15 667 112               | 10 007 518               |

| Пояснения | Наименование показателя                                                             | Код  | На 30 июня<br>2025 г. | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>                                                                       |      |                       |                          |                          |
|           | <b>III. Капитал</b>                                                                 |      |                       |                          |                          |
| 5         | Уставный капитал                                                                    | 1310 | 35 000                | 35 000                   | 35 000                   |
|           | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | 1320 | -                     | -                        | -                        |
|           | Накопленная дооценка внеоборотных активов                                           | 1340 | -                     | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без накопленной дооценки)                                       | 1350 | -                     | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал                                                                   | 1360 | 1 750                 | 1 750                    | 1 750                    |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                                        | 1370 | (199 924)             | (199 956)                | 80 131                   |
|           | Итого по разделу III                                                                | 1300 | (163 174)             | (163 206)                | 116 881                  |
|           | <b>IV. Долгосрочные обязательства</b>                                               |      |                       |                          |                          |
| 7         | Заемные средства                                                                    | 1410 | 9 530 355             | 9 681 670                | 6 769 794                |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                                  | 1420 | -                     | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства                                                             | 1430 | -                     | -                        | -                        |
|           | Прочие долгосрочные обязательства                                                   | 1450 | -                     | -                        | 180 000                  |
|           | Итого по разделу IV                                                                 | 1400 | 9 530 355             | 9 681 670                | 6 949 794                |
|           | <b>V. Краткосрочные обязательства</b>                                               |      |                       |                          |                          |
| 7         | Заемные средства                                                                    | 1510 | 6 211 317             | 5 804 077                | 2 779 459                |
|           | Кредиторская задолженность                                                          | 1520 | 427 458               | 343 392                  | 160 103                  |
|           | Обязательство по аренде                                                             | 1520 | -                     | -                        | -                        |
|           | Доходы будущих периодов                                                             | 1530 | -                     | -                        | -                        |
| 8         | Оценочные обязательства                                                             | 1540 | 1 706                 | 1 179                    | 1 281                    |
|           | Прочие краткосрочные обязательства                                                  | 1550 | -                     | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу V                                                                  | 1500 | 6 640 481             | 6 148 648                | 2 940 843                |
|           | <b>БАЛАНС</b>                                                                       | 1700 | 16 007 662            | 15 667 112               | 10 007 518               |

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

29 августа 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за январь - июнь 2025 г.

Форма по ОКУД  
Отчетная дата  
(число, месяц, год)

| Коды     |    |      |
|----------|----|------|
| 0710002  |    |      |
| 30       | 06 | 2025 |
| 62820883 |    |      |
| 384      |    |      |

Акционерное общество "Коммерческая недвижимость  
Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"( АО  
Организация: "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")  
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                           | Код  | За январь - июнь<br>2025 г. | За январь - июнь<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 4         | Выручка                                                                                                           | 2110 | 25 229                      | 37 464                      |
|           | Себестоимость продаж                                                                                              | 2120 | (6 203)                     | (4 001)                     |
|           | Валовая прибыль (убыток)                                                                                          | 2100 | 19 026                      | 33 463                      |
|           | Коммерческие расходы                                                                                              | 2210 | -                           | -                           |
|           | Управленческие расходы                                                                                            | 2220 | (18 041)                    | (31 639)                    |
|           | Прибыль (убыток) от продаж                                                                                        | 2200 | 985                         | 1 824                       |
|           | Доходы от участия в других организациях                                                                           | 2310 | -                           | -                           |
|           | Проценты к получению                                                                                              | 2320 | 1 057 615                   | 791 527                     |
|           | Проценты к уплате                                                                                                 | 2330 | (1 167 179)                 | (851 023)                   |
|           | Прочие доходы                                                                                                     | 2340 | 136 973                     | 102 660                     |
|           | Прочие расходы                                                                                                    | 2350 | (28 286)                    | (35 423)                    |
|           | Прибыль (убыток) от продолжающейся<br>деятельности до налогообложения                                             | 2300 | 108                         | 9 565                       |
|           | Налог на прибыль организаций                                                                                      | 2410 | (76)                        | (1 967)                     |
|           | в том числе:                                                                                                      |      |                             |                             |
|           | текущий налог на прибыль организаций                                                                              | 2411 | (103)                       | (2 374)                     |
|           | отложенный налог на прибыль организаций                                                                           | 2412 | 27                          | 407                         |
|           | Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за<br>вычетом относящегося к ней налога на прибыль<br>организаций) | 2420 | -                           | -                           |
|           | Прочее                                                                                                            | 2460 | -                           | -                           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                                                           | 2400 | 32                          | 7 598                       |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                                            | Код  | За январь - июнь<br>2025 г. | За январь - июнь<br>2024 г. |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)                                                                 | 2510 | -                           | -                           |
|           | Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)                                                                                 | 2520 | -                           | -                           |
|           | Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток) | 2530 | -                           | -                           |
|           | Совокупный финансовый результат                                                                                                                    | 2500 | 32                          | 7 598                       |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.                                                                                                       | 2900 |                             |                             |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.                                                                                                  | 2910 |                             |                             |

Генеральный директор  
(наименование должности)

29 августа 2025 г.



(подпись)

Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала  
за январь - июнь 2025 г.

| Коды     |    |      |
|----------|----|------|
| 0710004  |    |      |
| 30       | 06 | 2025 |
| 62820883 |    |      |
| 384      |    |      |

Форма по ОКУД  
Отчетная дата  
(число, месяц, год)

Акционерное общество "Коммерческая недвижимость  
Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"( АО  
Организация: "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")  
по ОКПО  
по ОКЕИ

Единица измерения тыс. руб.

| Пояснения | Наименование показателя                   | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | Накопленная дооценка внеоборотных активов | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого   |
|-----------|-------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------|
|           | На 31 декабря 2023 г.                     | 3100 | 35 000           | -                                                                                   | -                                         | -                                             | 1 750             | 80 222                                       | 116 972 |
|           | Корректировка в связи с:                  |      |                  |                                                                                     |                                           |                                               |                   |                                              |         |
|           | изменением учетной политики               | 3110 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | (91)                                         | (91)    |
|           | исправлением ошибок                       | 3120 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -       |
|           | На 31 декабря 2023 г. после корректировки | 3130 | 35 000           | -                                                                                   | -                                         | -                                             | 1 750             | 80 131                                       | 116 881 |

| Пояснения | Наименование показателя                                                              | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | Накопленная дооценка внеоборотных активов | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|-----------|
|           | <b>За январь - июнь 2024 г.</b>                                                      |      |                  |                                                                                     |                                           |                                               |                   |                                              |           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                              | 3211 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | 7 598                                        | 7 598     |
|           | Переоценка внеоборотных активов                                                      | 3212 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | Дивиденды                                                                            | 3227 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | (44 290)                                     | (44 290)  |
|           | Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего | 3230 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | Реорганизация юридического лица                                                      | 3216 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | Иные изменения - всего                                                               | 3240 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | <b>На 30 июня 2024 г.</b>                                                            | 3250 | 35 000           | -                                                                                   | -                                         | -                                             | 1 750             | 43 439                                       | 80 189    |
|           | <b>На 31 декабря 2024 г.</b>                                                         | 3200 | 35 000           | -                                                                                   | -                                         | -                                             | 1 750             | (199 956)                                    | (163 206) |
|           | Корректировка в связи с изменением учетной политики                                  | 3210 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | исправлением ошибок                                                                  | 3220 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | <b>На 31 декабря 2024 г. после корректировки</b>                                     | 3230 | 35 000           | -                                                                                   | -                                         | -                                             | 1 750             | (199 956)                                    | (163 206) |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                    | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | Накопленная дооценка внеоборотных активов | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|-----------|
|           | <b>За январь - июнь 2025 г.</b>                                                            |      |                  |                                                                                     |                                           |                                               |                   |                                              |           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                                    | 3311 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | 32                                           | 32        |
|           | Переоценка внеоборотных активов                                                            | 3312 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | Дивиденды                                                                                  | 3327 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | Иные изменения за счет операций с собственными акциями (за исключением дивидендов) - всего | 3330 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | Реорганизация юридического лица                                                            | 3316 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | Иные изменения - всего                                                                     | 3340 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | <b>На 30 июня 2025 г.</b>                                                                  | 3300 | 35 000           | -                                                                                   | -                                         | -                                             | 1 750             | (199 924)                                    | (163 174) |

Генеральный директор  
(наименование должности)

Панфилов Алексей Юрьевич  
(расшифровка подписи)

29 августа 2025 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за январь - июнь 2025 г.**

Форма по ОКУД  
Отчетная дата  
(число, месяц, год)

Акционерное общество "Коммерческая недвижимость  
Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"( АО  
Организация: "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")  
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО  
по ОКЕИ

| Коды     |    |      |
|----------|----|------|
| 0710005  |    |      |
| 30       | 06 | 2025 |
| 62820883 |    |      |
| 384      |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                                                             | Код  | За январь - июнь<br>2025 г. | За январь - июнь<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | <b>Денежные потоки от текущих операций</b>                                          |      |                             |                             |
|           | Поступления - всего                                                                 | 4110 | 46 042                      | 51 380                      |
|           | в том числе:                                                                        |      |                             |                             |
|           | от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг                     | 4111 | 40 361                      | 48 357                      |
|           | арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей                 | 4112 | -                           | -                           |
|           | от перепродажи финансовых вложений                                                  | 4113 | -                           | -                           |
|           | процентов по дебиторской задолженности покупателей                                  | 4114 | -                           | -                           |
|           | прочие поступления                                                                  | 4119 | 5 681                       | 3 023                       |
|           | Платежи - всего                                                                     | 4120 | (409 084)                   | (941 950)                   |
|           | в том числе:                                                                        |      |                             |                             |
|           | поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги | 4121 | (12 016)                    | (68 215)                    |
|           | в связи с оплатой труда работников                                                  | 4122 | (18 123)                    | (14 858)                    |
|           | процентов по долговым обязательствам                                                | 4123 | (378 505)                   | (849 536)                   |
|           | налога на прибыль организаций                                                       | 4124 | (41)                        | (2 067)                     |
|           | прочие платежи                                                                      | 4129 | (399)                       | (7 274)                     |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>                                  | 4100 | (363 042)                   | (890 570)                   |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                             | Код  | За январь - июнь<br>2025 г. | За январь - июнь<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>                                                                                   |      |                             |                             |
|           | Поступления - всего                                                                                                                 | 4210 | 896 505                     | 4 956 123                   |
|           | в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
|           | от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)                                                                         | 4211 | -                           | -                           |
|           | от продажи акций других организаций (долей участия)                                                                                 | 4212 | -                           | -                           |
|           | от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)              | 4213 | 801 209                     | 4 338 680                   |
|           | дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях          | 4214 | 95 296                      | 588 553                     |
|           | прочие поступления                                                                                                                  | 4219 | -                           | 28 890                      |
|           | Платежи - всего                                                                                                                     | 4220 | (695 383)                   | (6 743 727)                 |
|           | в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
|           | в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов                | 4221 | -                           | -                           |
|           | в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)                                                                    | 4222 | -                           | -                           |
|           | в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | (695 383)                   | (6 743 727)                 |
|           | процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива                                                 | 4224 | -                           | -                           |
|           | прочие платежи                                                                                                                      | 4229 | -                           | -                           |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>                                                                           | 4200 | 201 122                     | (1 787 604)                 |
|           | <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>                                                                                       |      |                             |                             |
|           | Поступления - всего                                                                                                                 | 4310 | 138 800                     | 5 600 150                   |
|           | в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
|           | получение кредитов и займов                                                                                                         | 4311 | 138 800                     | 5 600 150                   |
|           | денежных вкладов собственников (участников)                                                                                         | 4312 | -                           | -                           |
|           | от выпуска акций, увеличения долей участия                                                                                          | 4313 | -                           | -                           |
|           | от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг                                                                       | 4314 | -                           | -                           |
|           | прочие поступления                                                                                                                  | 4319 | -                           | -                           |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                         | Код  | За январь - июнь<br>2025 г. | За январь - июнь<br>2024 г. |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Платежи - всего                                                                                                                 | 4320 | (77 130)                    | (2 944 290)                 |
|           | в том числе:                                                                                                                    |      |                             |                             |
|           | собственникам (участникам) в связи с выкупом у них<br>акций (долей участия) организации или их выходом<br>из состава участников | 4321 | -                           | -                           |
|           | на уплату дивидендов и иных платежей по<br>распределению прибыли в пользу собственников<br>(участников)                         | 4322 | -                           | (44 290)                    |
|           | в связи с погашением (выкупом) векселей и других<br>долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                            | 4323 | (77 130)                    | (2 900 000)                 |
|           | прочие платежи                                                                                                                  | 4329 | -                           | -                           |
|           | Сальдо денежных потоков от финансовых<br>операций                                                                               | 4300 | 61 670                      | 2 655 860                   |
|           | Сальдо денежных потоков за период                                                                                               | 4400 | (100 250)                   | (22 314)                    |
|           | Остаток денежных средств и денежных<br>эквивалентов на начало периода                                                           | 4450 | 103 466                     | 163 609                     |
|           | Остаток денежных средств и денежных<br>эквивалентов на конец периода                                                            | 4500 | 3 216                       | 141 295                     |
|           | Величина влияния изменения курса иностранной<br>валюты по отношению к рублю                                                     | 4490 | -                           | -                           |

Генеральный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

29 августа 2025 г.



## 1. Общая информация.

### Организация и основные виды деятельности

Акционерное Общество «Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест" (сокращенное наименование АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест") (далее по тексту – Общество) создано в 2009 году. Основным видом деятельности Общества являются услуги по подбору арендаторов, аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест" осуществляет свою деятельность на основании законов Российской Федерации и Устава Компании. Полный текст действующей редакции Устава АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест", а также внутренних документов, регулирующих деятельность органов управления Общества, размещен на официальном интернет-сайте Общества: <https://www.com-real.ru>

## 2. Основы подготовки отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 6 месяцев 2025 года (далее промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность) не включает всей информации и раскрытий, которые требуются при подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, и должна рассматриваться совместно с бухгалтерской (финансовой) отчетностью Общества за 2024 год.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Учетная политика, которая была применена при подготовке данной промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности за 6 месяцев 2025 года, соответствует аналогичным оценкам и допущениям, примененным при составлении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год.

Основные оценки и допущения, использованные руководством Общества при составлении данной промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности за 6 месяцев 2025 года, соответствуют аналогичным оценкам и допущениям, примененным при составлении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год. Суммы по всем показателям, приведенных в таблицах в настоящих Пояснениях, указаны в тысячах рублей (если не указано иное).

Введение в действие ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее ФСБУ 4/2023) не оказало существенного эффекта на учетную политику, финансовое положение или результаты деятельности Общества. Представление бухгалтерской (финансовой) отчетности приведено в соответствие с требованиями ФСБУ 4/2023.

## 3. Информация по сегментам

Организационной и управленческой структурой Общества не предусматривается выделение отчетных сегментов, поэтому деятельность Общества представляет один отчетный сегмент.

**4. Выручка**

| Наименование                                                                     | За 6 месяцев<br>2025 года | За 6 месяцев<br>2024 года |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Услуги по аренде и управлению собственным или арендованным недвижимым имуществом | 25 229                    | 37 464                    |
| Итого                                                                            | 25 229                    | 37 464                    |

**5. Уставный капитал**

Величина уставного капитала на 30.06.2025 и 30.06.2024 составляет 35 000 000 рублей.

| Акционеры                                           | Номинальная стоимость<br>доли, руб. |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Акционеры, всего                                    | 35 000 000                          |
| В том числе                                         |                                     |
| АО "ФПК "Гарант-Инвест" – 99,9%                     | 34 965 000                          |
| ООО Управляющая компания ФПК «Гарант-Инвест» - 0,1% | 35 000                              |

По состоянию на 30 июня 2025 и 30 июня 2024 уставный капитал Общества полностью оплачен.

Внеочередным собранием акционеров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант - Инвест» от 19 сентября 2024 года принято решение осуществить дробление размещенных обыкновенных акций Общества на условиях конвертации одной акции номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая в 1 000 акций номинальной стоимостью 1 руб. каждая. Таким образом 35 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая конвертированы в 35 000 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 руб. каждая. Изменения в решение о выпуске ценных бумаг зарегистрированы решением Банка России от 9 октября 2024 года.

По состоянию на 30 июня 2025 года все обыкновенные акции имеют номинальную стоимость 1 рубль за акцию. Каждая акция предоставляет право одного голоса. Акционерный капитал Общества сформирован за счет вкладов в российских рублях, внесенных акционерами, которые имеют право на получение дивидендов и распределение прибыли в рублях.

По состоянию на 30 июня 2024 года все обыкновенные акции имеют номинальную стоимость 1 000 рублей за акцию. Каждая акция предоставляет право одного голоса. Акционерный капитал Общества сформирован за счет вкладов в российских рублях, внесенных акционерами, которые имеют право на получение дивидендов и распределение прибыли в рублях.

**6. Дивиденды**

В течении 6 месяцев 2025 года, закончившихся 30 июня 2025 года, Общество не объявляло дивиденды.

## 7. Заемные средства

## Долгосрочные заемные средства.

| Вид заемных средств                 | 30.06.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|
| Долгосрочные долговые ценные бумаги | 9 000 000  | 9 681 670  | 6 769 794  |
| Займы полученные                    | 519 970    | -          | -          |
| Проценты по займам долгосрочные     | 10 385     | -          | -          |
| Итого                               | 9 530 355  | 9 681 670  | 6 769 794  |

## Краткосрочные заемные средства.

| Вид заемных средств                  | 30.06.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Краткосрочные долговые ценные бумаги | 5 471 455  | 3 500 000  | 2 700 000  |
| Накопленный купонный доход           | 619 123    | 111 704    | 79 459     |
| Займы полученные                     | 106 460    | 2 118 922  | -          |
| Проценты по займам                   | 14 279     | 73 451     | -          |
| Итого                                | 6 211 317  | 5 804 077  | 2 779 459  |

14.03.2025 года Общество объявило о невозможности исполнить обязательства по всем облигационным выпускам, а также по предстоящим процентным платежам и офертам, что дает право истребования досрочного погашения облигаций их держателями.

30 апреля 2025 общее собрание владельцев облигаций по сериям 002P-06 и 002P-10 приняло решение об утверждении единых условий реструктуризации, об отказе от права требовать досрочного погашения по выпускам 002P-06 и 002P-10.

20 июня 2025 общее собрание владельцев облигаций по сериям 002P-07 и 002P-05 приняло решение об утверждении единых условий реструктуризации, об отказе от права требовать досрочного погашения по выпускам 002P-07 и 002P-05.

## 8. Оценочные обязательства, тыс. руб.

| Наименование                                                                                              | 30.06.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Оценочные обязательства по вознаграждению работников: резерв ежегодных отпусков, включая страховые взносы | 1 706      | 1 179      | 1 281      |
| Итого                                                                                                     | 1 706      | 1 179      | 1 281      |

## ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

## 9. Обеспечение обязательств

| Наименование, тыс. руб.                                      | 30.06.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Поручительства по кредитным обязательствам дочерних компаний | 22 458 521 | 20 803 627 | 16 662 078 |
| Имущество, переданное в залог (залог доли)                   | 186 980    | 186 980    | 186 970    |
| Итого                                                        | 22 645 501 | 20 990 607 | 16 849 048 |

## 10. Допущение непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Следующие факты могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность:

- отрицательные чистые активы по состоянию на 30.06.2025 года в сумме 163 174 тыс. руб.;
- сообщение Общества от 14.03.2025 года о невозможности исполнить обязательства по всем облигационным выпускам, в том числе по обязательствам по приобретению биржевых облигаций серии 002P-07 в рамках Публичной безотзывной оферты от 13.11.2023 года, а также по предстоящим процентным платежам и офертам по остальным выпускам облигаций, что дает право истребования досрочного погашения облигаций их держателями.

Вышеуказанные события и условия свидетельствуют о наличии существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности Общества.

Общество разработало следующие меры нивелирования вышеуказанных событий и условий, направленные на нормализацию своей деятельности:

08.04.2025 года Общество сообщило о единых условиях реструктуризации по всем облигационным выпускам: погашение 100 % номинала – 30 июля 2030 года, процентная ставка 10% годовых, начисляемая и выплачиваемая ежемесячно, распределение владельцам Облигаций до 21% от уставного капитала Общества как компенсация невыплаченных купонов за 2025 год. Общество планирует восстановить купонные платежи по Облигациям в объеме 10% годовых ежемесячно начиная с 01.01.2026 года.

30 апреля 2025 общее собрание владельцев облигаций по сериям 002P-06 и 002P-10 приняло решение об утверждении единых условий реструктуризации, об отказе от права требовать досрочного погашения по выпускам 002P-06 и 002P-10.

20 июня 2025 общее собрание владельцев облигаций по сериям 002P-07 и 002P-05 приняло решение об утверждении единых условий реструктуризации, об отказе от права требовать досрочного погашения по выпускам 002P-07 и 002P-05.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

**ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА**

Детали реструктуризации и голосования по облигациям изложены на официальном сайте компании <https://www.com-real.ru/restrict>.

Для улучшения финансовых показателей в 2025 году Обществом планируются следующие мероприятия:

- сокращение процентных расходов Общества в связи с реструктуризацией всех облигационных выпусков и изменением ставки купона, а также в связи с реструктуризацией кредитных договоров;
- получение дохода от продажи нескольких (до трех) принадлежащих Обществу дочерних компаний;
- увеличение дохода за счет введения в эксплуатацию комьюнити центра WESTMALL;
- сокращение операционных расходов за счет проведения оптимизационных мероприятий.

По мнению руководства Общества, выполнение вышеуказанных мероприятий позволит обеспечить улучшение финансовых показателей и выход на положительную динамику в последующих периодах.

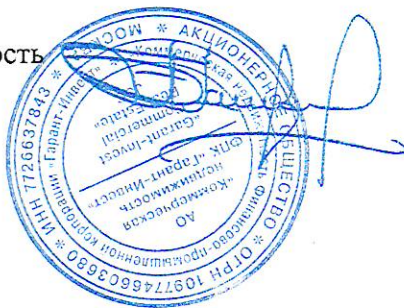
**11. События после отчетной даты.**

04 июля 2025 общее собрание владельцев облигаций по серии 002P-09 приняло решение об утверждении единых условий реструктуризации, об отказе от права требовать досрочного погашения по выпуску 002P-09.

04 июля 2025 общее собрание владельцев облигаций по серии 002P-08 не приняло решение об утверждении единых условий реструктуризации, повторное собрание владельцев облигаций по серии 002P-08 будет проведено в сентябре 2025 года.

Генеральный директор  
АО «Коммерческая недвижимость  
ФПК «Гарант-Инвест»

«29» августа 2025 года



А.Ю. Панфилов