

Сообщение о существенном факте
«О неисполнении обязательств эмитента перед владельцами его ценных бумаг»

1. Общие сведения	
1.1. Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) эмитента	Акционерное общество «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»
1.2. Адрес эмитента, указанный в едином государственном реестре юридических лиц:	127051, г. Москва, пер. 1-й Колобовский, д. 23 пом. 1 ком. 3
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) эмитента (при наличии):	1097746603680
1.4. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) эмитента (при наличии):	7726637843
1.5. Уникальный код эмитента, присвоенный Банком России:	71794-Н
1.6. Адрес страницы в сети «Интернет», используемой эмитентом для раскрытия информации:	https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36762 http://www.com-real.ru/
1.7. Дата наступления события (существенного факта), о котором составлено сообщение (если применимо)	05.09.2025

2. Содержание сообщения
2.1. Идентификационные признаки ценных бумаг, перед владельцами которых эмитентом не исполнены обязательства: биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные серии 002P-09, Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» (далее – «Эмитент»), регистрационный номер выпуска 4B02-09-71794-Н-002P от 08.05.2024, международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN): RU000A108G88, международный код классификации финансовых инструментов (CFI): DBFUFB (далее – «Биржевые облигации»). 2.2. Содержание обязательства эмитента, а для денежного обязательства или иного обязательства, которое может быть выражено в денежном выражении, также размер обязательства в денежном выражении: содержание обязательства Эмитента – выплата купонного дохода по Облигациям, начисленного за шестнадцатый купонный период в размере 35 761 953,85 (Тридцать пять миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча девятьсот пятьдесят три рубля 85 копеек). Общее количество Облигаций, купонный доход по которым подлежал выплате: 2 471 455 штук. Выплата купонного дохода производится денежными средствами в валюте Российской Федерации в безналичном порядке; размер обязательства в денежном выражении: 35 761 953,85 рублей (Тридцать пять миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча девятьсот пятьдесят три рубля 85 копеек). 2.3. Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено, а в случае, если обязательство должно быть исполнено эмитентом в течение определенного срока (периода времени), - дата окончания этого срока: 21.08.2025 (дата выплаты купонного дохода). 2.4. Сведения о неисполнении (частичном неисполнении) эмитентом обязательства перед владельцами его ценных бумаг, в том числе по вине эмитента (при наличии указанных сведений): Дефолт (просрочка исполнения обязательства по выплате купонного дохода по Биржевым облигациям за шестнадцатый купонный период на срок более 10 (Десяти) рабочих дней 05.09.2025). 2.5. Причина неисполнения (частичного неисполнения) эмитентом обязательства перед владельцами его ценных бумаг, а для денежного обязательства или иного обязательства, которое может быть выражено в денежном выражении, также размер обязательства в денежном выражении, в котором оно не исполнено: 04.07.2025 было проведено общее собрание владельцев Биржевых облигаций (далее – «Собрание»), на котором владельцы Биржевых облигаций приняли решение поддержать реструктуризацию обязательств Эмитента по Биржевым облигациям. Условия реструктуризации, помимо прочего, предусматривают: (а) установление даты погашения Биржевых облигаций – «30» июля 2030 г.; (б) выплату за семнадцатый купонный период купонного

дохода, рассчитанного исходя из процентной ставки 0,1% годовых; (в) ежемесячную выплату с «01» января 2026 г. купонного дохода, рассчитанного исходя из процентной ставки 10% годовых. А именно, на Собрании были приняты решения:

(1) о внесении изменений в решение о выпуске Биржевых облигаций. По вопросу № 1 повестки дня Собрания принято следующее решение: «Предоставить согласие на внесение Эмитентом изменений, связанных с объемом прав по облигациям и (или) порядком их осуществления, в Решение о выпуске в проекте, приложенном к материалам собрания.

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

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

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

(2) об отказе от права требовать досрочного погашения Биржевых облигаций. По вопросу № 2 повестки дня Собрания принято следующее решение: «Отказаться в соответствии с п.6 ст. 17.1 ФЗ о РЦБ от права требовать досрочного погашения Биржевых облигаций в связи с просрочкой исполнения обязательства по выплате купонного дохода по Биржевым облигациям за одиннадцатый, двенадцатый, тринадцатый, четырнадцатый и пятнадцатый купонные периоды на срок более 10 (Десяти) рабочих дней, а в случае если:

А) до даты регистрации изменений в Решение о выпуске, проект которых приложен к материалам собрания, будет допущено существенное нарушение обязательств в виде просрочки выплаты купонного дохода в соответствии со ст. 17.1 ФЗ о РЦБ по иным периодам; и (или)

Б) будет осуществлен делистинг Биржевых облигаций

– также в связи с указанным обстоятельством.

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

(3) об отказе от права требовать приобретения Биржевых облигаций в соответствии с публичной безотзывной оферты Эмитента № 1 от «11» июня 2024 года (далее – «Оферта 1») и публичной безотзывной оферты Эмитента № 2 от «11» июня 2024 года (далее – «Оферта 2»). По вопросу № 3 повестки дня Собрания было принято следующее решение: «Отказаться от права требовать приобретения Эмитентом Биржевых облигаций в соответствии с условиями Оферты 1 и Оферты 2.».

(4) о согласии на заключение представителем владельцев облигаций соглашения о новации. По вопросу № 4 повестки дня Собрания было принято следующее решение: «Предоставить ПВО (представителю владельцев Биржевых облигаций) согласие на заключение от имени владельцев Биржевых облигаций соглашения о прекращении обязательств по Биржевым облигациям путем новации в редакции, приложенной к материалам собрания.

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

(5) об утверждении основных условий мирового соглашения (мировых соглашений) между Эмитентом и ПВО: По вопросу № 5 повестки дня Собрания было принято следующее решение: «Утвердить основные условия мирового соглашения (мировых соглашений) между Эмитентом и ПВО (представителем владельцев Биржевых облигаций), которое(ые) может (могут) быть заключено(-ы) по всем судебным разбирательствам, которые ПВО (представитель владельцев Биржевых облигаций) инициировал или инициирует в связи с неисполнением Эмитентом обязательств по Биржевым облигациям, а именно:

(1) У владельцев Биржевых облигаций прекращается право требовать досрочного погашения Биржевых облигаций в связи с просрочкой исполнения обязательства по выплате купонного дохода по Биржевым облигациям за одиннадцатый, двенадцатый, тринадцатый, четырнадцатый и пятнадцатый купонные периоды на срок более 10 (Десяти) рабочих дней, а в случае если:

А) до даты заключения мирового соглашения, будет допущено существенное нарушение обязательств в виде просрочки выплаты купонного дохода в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (далее – «ФЗ о РЦБ») по иным периодам; и (или)

Б) будет осуществлен делистинг Биржевых облигаций

– также в связи с указанным обстоятельством.

(2) У владельцев Биржевых облигаций прекращается право требовать приобретения Эмитентом Биржевых облигаций в соответствии с условиями Оферты 1 и Оферты 2.

(3) У владельцев Биржевых облигаций прекращается право требовать выплаты неустойки и процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст. 395 и ст. 811 Гражданского кодекса РФ за неисполнение (просрочку исполнения) Эмитентом обязательств по выплате купонного дохода и (или) неисполнение (просрочку исполнения) обязательства по досрочному погашению Биржевых облигаций.

(4) Эмитент исполнит обязательство по выплате номинальной стоимости Биржевых облигаций 30.07.2030.

(5) Обязательства по выплате купонов по Биржевым облигациям прекращаются.

(6) Эмитент выплатит проценты за пользование суммой облигационного займа:

а. За период с даты заключения мирового соглашения до 01.01.2026 (включительно) – в размере 0,1% процента годовых – одновременно в первый рабочий день, следующий за 01.01.2026.

б. За период с 01.01.2026 до 30.07.2030 (включительно) - 10% процентов годовых ежемесячно.

(7) Эмитент/Акционерное общество «ФПК «Гарант-Инвест» (ОГРН: 1097746306624, ИНН: 7707704879) передает обратившимся к нему держателям Биржевых облигаций обыкновенные акции Эмитента (номер выпуска: 1-01-71794-Н, дата государственной регистрации: 03.12.2009) (далее – «Акции») в количестве, определяемом как произведение 0,05 Акции и количества Биржевых облигаций (в штуках), принадлежащих владельцу Биржевых облигаций на дату, определенную в мировом соглашении. Если расчетное количество Акции, подлежащих передаче, 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 Акции, причитающихся владельцу Биржевых облигаций по результатам округления равно нулю, то такой владелец Биржевых облигаций получает денежную выплату в размере произведения 1 (одной) копейки и количества Биржевых облигаций (в штуках), принадлежащих такому владельцу Биржевых облигаций на дату, указанную в мировом соглашении. В случае дробления/консолидации Акции до даты исполнения обязательств по передаче Акции в пользу определенного держателя Биржевых облигаций, количество подлежащих передаче такому держателю Акции подлежит корректировке на коэффициент дробления/консолидации. Порядок и сроки исполнения обязательства по передаче Акции устанавливаются в мировом соглашении.

(8) При соблюдении/выполнении условий мирового соглашения ПВО (представитель владельцев Биржевых облигаций) отказывается от требований, указанных в исковом заявлении № б/н от 29.04.2025 по делу А40-104228/2025 (в случае инициирования ПВО (представителем владельцев Биржевых облигаций) иных судебных разбирательств в связи с неисполнением Эмитентом обязательств по Биржевым облигациям - от требований, заявленных в рамках таких разбирательств).

(9) Судебные расходы по делу А40-104228/2025 (в случае инициирования ПВО (представителем владельцев Биржевых облигаций) иных судебных разбирательств в связи с неисполнением Эмитентом обязательств по Биржевым облигациям – по соответствующим судебным делам), а также расходы, понесённые в рамках заключения мирового соглашения, несет Эмитент.

В случае принятия общим собранием владельцев Биржевых облигаций положительного решения по вопросам 1–4 повестки дня заочного голосования, решение по настоящему вопросу прекращает свое действие.

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

Ранее, 21.08.2025, Эмитент раскрыл информацию о подписании соглашения о новации. Предметом соглашения о новации, помимо прочего, являлось прекращение обязательства по выплате купонного дохода за

шестнадцатый купонный период. При этом 26.08.2025 Эмитент узнал о том, что решением Банка России ООО «Первая Независимая» (ОГРН: 1107746834304), осуществлявшая функции представителя владельцев Облигаций, исключена из списка лиц, осуществляющих деятельность представителя владельцев облигаций с 20.08.2025 года. Таким образом, у ООО «Первая Независимая» отсутствовали полномочия на подписание соглашения о новации по Облигациям, в связи с чем обязанность по выплате купонного дохода по Облигациям Эмитента за шестнадцатый купонный период сохраняется вплоть до даты подписания новации с лицом, которое будет осуществлять полномочия представителя владельцев Облигаций.

Размер обязательства в денежном выражении, в котором оно не исполнено: 35 761 953,85 рублей (Тридцать пять миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча девятьсот пятьдесят три рубля 85 копеек).

3. Подпись

3.1. Генеральный директор

Панфилов Алексей Юрьевич

(подпись)

3.2. « 5 » сентября 20 25 г.

М.П.