

Сообщение о существенном факте
«Об иных событиях (действиях), оказывающих, по мнению эмитента, существенное влияние на стоимость или котировки его ценных бумаг»

1. Общие сведения	
1.1. Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) эмитента	<i>Акционерное общество «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»</i>
1.2. Адрес эмитента, указанный в едином государственном реестре юридических лиц:	<i>127051, г. Москва, пер. 1-й Колобовский, д. 23 пом. 1 ком. 3</i>
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) эмитента (при наличии):	<i>1097746603680</i>
1.4. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) эмитента (при наличии):	<i>7726637843</i>
1.5. Уникальный код эмитента, присвоенный Банком России:	<i>71794-Н</i>
1.6. Адрес страницы в сети «Интернет», используемой эмитентом для раскрытия информации:	https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36762
1.7. Дата наступления события (существенного факта), о котором составлено сообщение (если применимо)	<i>08.04.2025</i>

2. Содержание сообщения
2.1. Краткое описание события (действия), наступление (совершение) которого, по мнению эмитента, оказывает влияние на стоимость или котировки его ценных бумаг: <i>пресс-релиз:</i> <i>Акционерное общество «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» (далее – «Компания») настоящим сообщает о единых предлагаемых условиях реструктуризации облигаций, размещенных в рамках программы облигаций (государственный регистрационный номер программы 4-71794-Н-002Р-02Е) следующих серий:</i> • <i>002Р-05, (государственный регистрационный номер: 4В02-05-71794-Н-002Р, ISIN: RU000A105GV6)</i> • <i>002Р-06 (государственный регистрационный номер: 4В02-06-71794-Н-002Р, ISIN: RU000A106862)</i> • <i>002Р-07 (государственный регистрационный номер: 4В02-07-71794-Н-002Р, ISIN: RU000A106SK2)</i> • <i>002Р-08 (государственный регистрационный номер: 4В02-08-71794-Н-002Р, ISIN: RU000A107TR3)</i> • <i>002Р-09 (государственный регистрационный номер: 4В02-09-71794-Н-002Р, ISIN: RU000A108G88)</i> • <i>002Р-10 (государственный регистрационный номер: 4В02-10-71794-Н-002Р, ISIN: RU000A109791)</i> <i>(совокупно – «Облигации»).</i> Ключевые условия реструктуризации по всем выпускам Облигаций: • <i>Погашение 100% номинала 30 июля 2030 г.;</i> • <i>Процентная ставка 10% годовых, начисляемая с 1 января 2026 г. и выплачиваемая ежемесячно;</i> • <i>Распределение владельцам Облигаций до 21% от уставного капитала Компании как компенсация невыплаченных купонов за 2025 г. и нерыночной процентной ставки в 2026 г. за счет получения обыкновенных акций Эмитента (далее – «Акции»);</i> • <i>Владельцы Облигаций, поддержавшие реструктуризацию, получают по 0,5 Акции на каждую Облигацию, что в 10 раз больше, чем остальные владельцы облигаций.</i> <i>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»).</i>

- Не поддерживавшие реструктуризацию / не голосовавшие получают 0,05 Акции на каждую Облигацию (с округлением до целого числа в Порядке округления).

Для целей утверждения условий реструктуризацию потребует соответствующее решение общего собрания владельцев облигаций (далее – «ОСВО»).

Предполагаемая повестка дня ОСВО:

- внесение изменений в решение о выпуске в части ставок и сроков выплаты купонов, сроков погашения Облигаций, ковенантного пакета;
- утверждение соглашения о новации (невыплаченные купоны меняются на Акции);
- отказ от права требовать досрочного погашения/приобретения Облигаций.

Требуемый кворум для принятия решения ОСВО: 75%+1 от общего количества Облигаций каждого из выпусков, находящихся в обращении.

Сроки проведения собраний

- 6 выпусков Облигаций будут разделены на 3 пула по 2 выпуска Облигаций в каждом. Информация о ОСВО по Облигациям в пуле 2 и 3 будет предоставлена после проведения ОСВО по первому пулу.
- Необходимость разделения Облигаций по пулам обусловлена существенным количеством держателей и ограниченным Законом о ценных бумагах сроком проведения собрания ОСВО.

Этап: 1 пул (002P-06, 002P-10)

Период сбора бюллетеней (период голосования): 21 апреля 2025 г. – 30 апреля 2025 г.

Проведение ОСВО: 30 апреля 2025 г.

Примерные сроки регистрации изменений в решении о выпуске Облигаций: Июнь 2025 г.

Поставка Акции владельцам Облигаций: После регистрации изменений, начиная с конца июня 2025 г.

Этап: 2 пул (002P-05, 002P-7)

Период сбора бюллетеней (период голосования): Конец мая 2025 г. – первая половина июня 2025 г.

Проведение ОСВО: Июнь 2025 г.

Примерные сроки регистрации изменений в решении о выпуске Облигаций: Июль 2025 г.

Поставка Акции владельцам Облигаций: После регистрации изменений, начиная с конца июля 2025 г.

Этап: 3 пул (002P-08, 002P-9)

Период сбора бюллетеней (период голосования): Конец июля 2025 г. – первая половина августа 2025 г.

Проведение ОСВО: Июль 2025 г.

Примерные сроки регистрации изменений в решении о выпуске Облигаций: Август 2025 г.

Поставка Акции владельцам Облигаций: После регистрации изменений, начиная с конца июля 2025 г.

С полным проектом предлагаемых условий, сроков и процесса реструктуризации владельцы облигаций могут ознакомиться по следующей ссылке: <https://com-real.ru/files/2025-04/restrukturizacia-08.04.2025.pdf?f542ed4e0e>.

ФПК «Гарант-Инвест» предоставляет следующие каналы связи:

Номер телефона горячей линии: +7 (495) 134-06-08

Официальные Telegram-каналы ФПК «Гарант-Инвест»:

1. «Гарант-Инвест | Облигации» (новый закрытый канал, доступ по запросу): <https://t.me/+Ob5nRARbybw1ODRi>

2. «Гарант-Инвест». Коммерческая недвижимость: https://t.me/garant_invest_com_real

Оставить обращение владельцы облигаций могут также через чат бот Telegram-канала: https://t.me/garant_invest_questions или на сайте ФПК «Гарант-Инвест»: <https://com-real.ru/contacts>

ДИСКЛЕЙМЕР

Данный пресс релиз 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-06 (государственный регистрационный номер: 4B02-06-71794-H-002P, ISIN: RU000A106862); облигации серии 002P-07 (государственный регистрационный номер: 4B02-07-71794-H-002P, ISIN: RU000A106SK2); облигации серии 002P-08 (государственный регистрационный номер: 4B02-08-71794-H-002P, ISIN: RU000A107TR3), облигации серии 002P-09 (государственный регистрационный номер: 4B02-09-71794-H-002P, ISIN: RU000A108G88), облигации серии 002P-10 (государственный регистрационный номер: 4B02-10-71794-H-002P, ISIN: RU000A109791)), выпущенных АО «Коммерческая недвижимость ФПК Гарант-Инвест» (далее – «Облигации», «Компания» 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 толкованию в качестве таковых.

Ни настоящий пресс-релиз, ни какая-либо его 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 настоящий пресс-релиз, ни какая-либо его часть не должны служить основанием для принятия каких бы то ни было инвестиционных решений, голосования, осуществление иных прав по ценным бумагам.

Публикация настоящего пресс-релиза 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 настоящем пресс-релизе, 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 несомнении операций с облигациями Компании либо решения о голосовании, осуществлении 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 настоящем пресс-релизе, 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).

Пресс-релиз 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 настоящем пресс-релизе или связанных с ним материалах сведений и информации, и не берут на себя каких-либо обязательств или обязанности по их актуализации.

Лицо, обязавшееся по ценным бумагам, упомянутым в пресс-релизе: 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.

2.2. В случае если событие (действие) имеет отношение к третьему лицу – полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии) или фамилия, имя, отчество (при наличии) указанного лица: **не применимо**.

2.3. В случае если событие (действие) имеет отношение к решению, принятому уполномоченным органом управления (уполномоченным должностным лицом) эмитента или третьего лица, – наименование уполномоченного органа управления (уполномоченного должностного лица), дата принятия и содержание принятого решения, а если решение принято коллегиальным органом управления эмитента или третьего лица – также дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного коллегиального органа управления эмитента или третьего лица: **не применимо**.

2.4. В случае если событие (действие) может оказать существенное влияние на стоимость или котировки ценных бумаг эмитента, идентификационные признаки ценных бумаг:

- (1) биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные серии 002P-05, регистрационный номер выпуска 4B02-05-71794-H-002P от 16.11.2022, международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN): RU000A105GV6, международный код классификации финансовых инструментов (CFI): DBFUFB;
- (2) биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные серии 002P-06, регистрационный номер выпуска 4B02-06-71794-H-002P от 19.04.2023, международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN): RU000A106862, международный код классификации финансовых инструментов (CFI): DBFUFB;
- (3) биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные серии 002P-07, регистрационный номер выпуска 4B02-07-71794-H-002P от 17.08.2023, международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN): RU000A106SK2, международный код классификации финансовых инструментов (CFI): DBFUFB;
- (4) биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные серии 002P-08, регистрационный номер выпуска 4B02-08-71794-H-002P от 15.02.2024, международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN): RU000A107TR3, международный код классификации финансовых инструментов (CFI): DBFUFB;
- (5) биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные серии 002P-09, регистрационный

номер выпуска 4B02-09-71794-Н-002Р от 08.05.2024, международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN): RU000A108G88, международный код классификации финансовых инструментов (CFI): DBFUFB;

(6) биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные серии 002Р-10, регистрационный номер выпуска 4B02-10-71794-Н-002Р от 31.07.2024, международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN): RU000A109791, международный код классификации финансовых инструментов (CFI): DBVUFB.

2.5. Дата наступления события (совершения действия), а если событие наступает в отношении третьего лица (действие совершается третьим лицом) – также дата, в которую эмитент узнал или должен был узнать о наступлении события (совершении действия): 08.04.2025

3. Подпись

3.1. Генеральный директор	Панфилов Алексей Юрьевич
	_____ (подпись)
3.2. « 08 » апреля 20 25 г.	М.П.
