

ДАТА: «16» апреля 2025 года

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ  
КОРПОРАЦИЯ «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»**

в качестве Оферента

---

**ОФЕРТА**  
**на заключение договора уступки права требования**

---

**г. Москва**

## СОДЕРЖАНИЕ

| Раздел                                       | Страница |
|----------------------------------------------|----------|
| 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....                | - 4 -    |
| 2. ТОЛКОВАНИЕ .....                          | - 6 -    |
| 3. УСЛОВИЯ АКЦЕПТА ОФЕРТЫ.....               | - 8 -    |
| 4. ПОРЯДОК АКЦЕПТА ОФЕРТЫ .....              | - 9 -    |
| 5. ПОСЛЕДСТВИЯ АКЦЕПТА ОФЕРТЫ .....          | - 11 -   |
| 6. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ .....                | - 12 -   |
| 7. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ ..... | - 14 -   |
| 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....            | - 14 -   |
| 9. ПОДПИСЬ ОФЕРЕНТА.....                     | - 15 -   |

Настоящей офертой (далее – **«Оферта»**)

Акционерное общество «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» (ОГРН: 1097746306624, ИНН: 7707704879) (далее – **«Оферент»**) в лице Генерального директора Панфилова Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава,

предлагает путем акцепта Оферты, на условиях, предусмотренных настоящей Офертой, заключить договор уступки прав требования (далее – **«Договор»**), которые возникнут в случае заключения соглашения о новации (далее – **«Соглашение о новации»**) между Оферентом, акционерным обществом «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» (ОГРН: 1097746603680, ИНН: 7726637843) (далее – **«Эмитент»**) и представителем владельцев облигаций Эмитента серии 002Р-10, (регистрационный номер: 4В02-10-71794-Н-002Р, ISIN: RU000A109791) (далее – **«Облигации»**).

Настоящая Оферта объявлена в рамках реструктуризации облигационного долга Эмитента по Облигациям и является неотъемлемой частью проводимой реструктуризации.

Реструктуризация также предполагает принятие Общим собранием следующих решений в отношении Облигаций (далее – **«Вопросы повестки дня»**):

1. О предоставлении Эмитенту согласия на внесение Эмитентом изменений в решение о выпуске Облигаций (далее – **«Решение о выпуске»**), связанных с объемом прав по Облигациям и (или) порядком их осуществления, указанных в проекте, приложенном к материалам Общего собрания.
2. Об отказе от права требовать досрочного погашения Облигаций в связи с просрочкой исполнения обязательства по выплате купонного дохода по Облигациям за восьмой купонный период 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 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (далее – **«ФЗ о РЦБ»**) по иным периодам; и (или)

(b) будет осуществлен делистинг Облигаций

– также в связи с указанным обстоятельством.

3. О согласии на заключение ПВО (представителем владельцев облигаций) от имени владельцев Облигаций Соглашения о новации в редакции, приложенной к материалам Общего собрания.

Принятие указанных решений является необходимым условием проведения реструктуризации. Настоящая Оферта действительна и имеет силу только в случае подписания Соглашения о новации всеми его сторонами и принятия общим собранием владельцев Облигаций, назначенным на «30» апреля 2025 года (ранее и далее – **«Общее собрание»**), положительных решений по всем указанным Вопросам повестки дня.

Оферент обязуется заключить Договор на следующих условиях:

#### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**«Акцептант»** – Владелец Облигаций, акцептовавший Оферту путем совершения действий, указанных в разделе 4 настоящей Оферты;

**«Акции»** – обыкновенные акции Эмитента номинальной стоимостью 1 рубль каждая (номер выпуска: 1-01-71794-Н, дата государственной регистрации: 03.12.2009);

**«Облигации»** – имеет значение, ранее установленное в Преамбуле настоящей Оферты;

**«Владелец Облигаций»** – владелец Облигаций (в том числе, держатель Облигаций, осуществляющий доверительное управление Облигациями), на счете депо которого учитывались Облигации по состоянию на Дату списка, имеющий право акцептовать настоящую Оферту в соответствии с Основаниями для акцепта либо его наследник или иной правопреемник, приобретший права по Соглашению о новации в рамках универсального правопреемства;

**«ГК РФ»** – Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

**«Дата списка»** – дата и время составления списка лиц, имеющих право на



участие в Общем собрании;

«**Договор**» – имеет значение, ранее установленное в Преамбуле настоящей Оферты;

«**Документы**» – имеет значение, установленное в пункте 4.1 настоящей Оферты;

«**Дополнительные документы**» - имеет значение, установленное в пункте 4.4 настоящей Оферты.

«**Закон о РЦБ**» – Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»;

«**Запрос**» – имеет значение, установленное в пункте 4.4 настоящей Оферты;

«**НРД**» – Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий» (НКО АО НРД) (ОГРН: 1027739132563, ИНН: 7702165310);

«**Облигации**» – имеет значение, ранее установленное в Преамбуле настоящей Оферты;

«**Основания для акцепта**» – перечень условий, перечисленных в пункте 3.1 настоящей Оферты;

«**Оферент**» – имеет значение, ранее установленное в Преамбуле настоящей Оферты;

«**Оферта**» - имеет значение, ранее установленное в Преамбуле настоящей Оферты;

«**Общее собрание**» - имеет значение, ранее установленное в Преамбуле настоящей Оферты;

«**ПАО Московская Биржа**» - Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС», ИНН: 7702077840, ОГРН: 1027739387411;

«**Период акцепта**» – период времени, составляющий 6 (шесть) месяцев с даты заключения Соглашения о новации;

«ПВО», «Представитель владельцев облигаций» – лицо, которое было определено и зарегистрировано в установленном порядке в качестве представителя владельцев Облигаций, указанное в Преамбуле настоящей Оферты;

«Рабочий день» – день, не являющийся выходным или праздничным днем в соответствии с законодательством Российской Федерации, и в который исполняются и принимаются к исполнению платежные поручения от юридических лиц в г. Москве;

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

«Эмитент» – имеет значение, ранее установленное в Преамбуле настоящей Оферты.

## 2. ТОЛКОВАНИЕ

2.1 Если иное прямо не следует из контекста Оферты, в настоящей Оферте:

- (a) ссылка на Оферента или любое иное лицо подразумевает также ссылку на его правопреемников в силу закона или договора;
- (b) ссылка на настоящую Оферту или иной договор, документ или финансовый инструмент подразумевает настоящую Оферту или такой иной договор, документ или финансовый инструмент со всеми внесенными в него в любой момент времени изменениями и дополнениями;
- (c) ссылка на лицо включает в себя любое физическое лицо, юридическое лицо, государственный орган, правительство или государство;
- (d) слова «включать», «включая», «включительно» и «в том числе» следует интерпретировать без каких бы то ни было ограничений;

- (e) ссылка на законодательство означает любой закон, постановление, указ, приказ, решение, положение, правила любого законодательного или исполнительного государственного, муниципального, межгосударственного или международного органа, министерства, ведомства, службы, саморегулируемой организации, центрального банка, агентства или комитета;
- (f) ссылка на срок, исчисляемый в днях, означает ссылку на срок в календарных днях;
- (g) ссылка на рубли является ссылкой на российские рубли, законное платежное средство Российской Федерации;
- (h) ссылка на раздел, подраздел, пункт, подпункт означает ссылку на раздел, подраздел, пункт, подпункт Оферты;
- (i) ссылки на слова и словосочетания в единственном числе включают в себя ссылки на эти же слова и словосочетания во множественном числе и наоборот; и
- (j) указание времени дня означает московское время, если иное специально не указано в Оферте.

2.2 Наименования разделов, пунктов, подпунктов, подразделов даны лишь для удобства и не влияют на их толкование.

2.3 Если иное не следует из контекста, ссылка на «месяц» означает период, начинающийся в один из дней календарного месяца и заканчивающийся в то же число следующего календарного месяца, за исключением того, что:

- (a) если соответствующее число не является Рабочим Днем, такой период заканчивается в следующий Рабочий День (при наличии такового) такого месяца или (при его отсутствии) в предшествующий Рабочий День; и
- (b) если в таком месяце отсутствует соответствующее число, то такой период оканчивается в последний Рабочий День этого месяца.



- 2.4 Все Приложения являются неотъемлемой частью настоящей Оферты и имеют такую же, как и Оферта, юридическую силу и действие, как если бы они были прямо изложены в тексте Оферты, при этом любая ссылка на «настоящую Оферту» или «Оферту» является ссылкой на Оферту, включая Приложения.

### 3. УСЛОВИЯ АКЦЕПТА ОФЕРТЫ

- 3.1 Настоящая Оферта может быть акцептована Владелцем Облигаций в случае соблюдения всех следующих условий:

- (а) принятие Общим собранием положительных решений по всем Вопросам повестки дня.

Условие (а) считается наступившим с момента составления протокола Общего собрания НРД. По факту наступления условия Эмитент осуществляет раскрытие информации на Странице раскрытия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

В случае отсутствия кворума и (или) непринятия решения хотя бы по одному из Вопросов повестки дня Общего собрания настоящая Оферта аннулируется (не вступает в силу) и Договор считается незаключенным.

- (b) заключение Соглашения о новации.

Условие (b) считается наступившим с даты подписания соответствующего Соглашения о новации. По факту наступления условия Эмитент осуществляет раскрытие информации на Странице раскрытия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

- (с) голосование Владелцем Облигаций «за» по всем Вопросам повестки дня.

(ранее и далее совместно – «Основания для акцепта»).



- 3.2 В случае наступления всех Оснований для акцепта и акцепта настоящей Оферты в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящей Оферты, Договор считается заключенным.

#### 4. ПОРЯДОК АКЦЕПТА ОФЕРТЫ

- 4.1 Для акцепта Оферты и заключения Договора Владелец Облигаций при направлении Оференту документов, указанных в пункте 3.2 Соглашения о новации, прикладывает также:

- (a) документ, подтверждающий факт голосования «за» по всем Вопросам повестки дня Общего собрания, и
- (b) вместо заявления и документа, содержащего банковские реквизиты, указанных в подпункте (ii) пункта 3.2 Соглашения о новации – заявление об акцепте Оферты по форме, приведенной в Приложении 1 к настоящей Оферте

(далее – «Документы»).

- 4.2 Владелец Облигаций (либо уполномоченное им лицо) в течение Периода акцепта должен направить Оференту Документы таким образом, чтобы обеспечить получение Оферентом Документов не позднее окончания Периода акцепта.

- 4.3 Документы должны быть направлены Оференту в электронной форме (в формате PDF в виде скан-копии оригинала 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](mailto:restract@com-real.ru).

- 4.4 При наличии у Оферента сомнений в достоверности Документов, направленных с использованием электронной почты в соответствии с пунктом 4.3 настоящей Оферты, либо при наличии соответствующих требований законодательства, по запросу Оферента, направленному по адресу электронной почты, с которого были направлены Документы (далее – «Запрос»), Владелец облигаций обязан:

- (a) направить Оференту оригиналы Документов на бумажном носителе курьерской службой (предпочтительный способ

направления) либо по почте по адресу 127051, г. Москва, пер. 1-й Колобовский, д. 23; и (или)

- (b) направить по адресу электронной почты [restract@com-real.ru](mailto:restract@com-real.ru) скан паспорта, фотографию Владельца Облигаций - физического лица с паспортом или совершить иные аналогичные действия, позволяющие подтвердить личность Владельца Облигаций в объеме, указанные в Запросе Оферента

(далее – «Дополнительные документы»).

- 4.5 Оферент 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 Оференту потребовались Дополнительные документы.
- 4.6 Документы и (или) Дополнительные документы, в случае направления таких Дополнительных документов в электронной форме, считаются доставленными Оференту в момент фактического получения по электронной почте сообщения, содержащего Документы и (или) Дополнительные документы. Дополнительные документы, в случае их направления курьерской службой или по почте, считаются полученными Оферентом в дату вручения курьером Оференту надлежащим образом оформленных Дополнительных документов или в дату их получения Оферентом в почтовом отправлении, что подтверждается отметкой почтовой организации.
- 4.7 Оферент вправе, но не обязан принять Документы и (или) Дополнительные документы, направленные с нарушением порядка, предусмотренного Офертой.
- 4.8 Оферент вправе полагаться на информацию, представленную в Документах и (или) Дополнительных документах, в том числе при их предоставлении с нарушением указанного порядка. Оферент не проверяет достоверность Документов и (или) Дополнительных документов, подписей и печатей на них. В случае противоречий в документах Оферент вправе самостоятельно выбрать вариант устранения данных противоречий либо не принимать Документы и (или) Дополнительные документы.



- 4.9 Оферта не считается акцептованной надлежащим образом, а Оферент не несет обязательств по исполнению условий Оферты по отношению к Владельцам Облигаций, не представившим Документы и, если применимо, Дополнительные документы в течение Периода акцепта.

## 5. ПОСЛЕДСТВИЯ АКЦЕПТА ОФЕРТЫ

- 5.1 Договор заключается путем акцепта Владельцем Облигаций Оферты в порядке, установленном разделом 4 Оферты.
- 5.2 С момента акцепта Владельцем Облигаций Оферты к Оференту переходят все принадлежащие Владельцу Облигаций права требования к Эмитенту и Оференту, проистекающие из Соглашения о новации.
- 5.3 В соответствии с Договором Оферент обязуется передать Акцептанту путем зачисления на счет последнего в российском депозитарии, указанном в Документах, количество акций Эмитента, определяемое как произведение 0,5 Акции и количества Облигаций (в штуках), принадлежащих такому Акцептанту по состоянию на Дату списка. Если расчетное количество Акции Эмитента, подлежащих передаче Акцептанту, 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 расчетное количество Акции Эмитента, причитающихся Акцептанту, выражается дробным числом, которое меньше единицы, округление такого количества подлежащих передаче Акции до целого числа производится в большую сторону, т. е. до одной целой Акции.
- 5.4 Обязательства Оферента по передаче Акции в соответствии с Договором подлежат исполнению в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты получения Документов или, если применимо, Дополнительных документов в течение Периода акцепта (при условии соблюдения перечисленных в настоящей Оферте условий). Права требования, указанные в пункте 5.2, переходят к Оференту в

момент Акцепта Оферты. Расходы, связанные с перечислением Акций на счета депо Акцептантов, несет Оферент.

- 5.5 Оферта не считается акцептованной надлежащим образом, если Владелец Облигаций не представит Дополнительные документы в течение Периода акцепта при условии направления ему соответствующего Запроса. В случае, если Запрос направлен после передачи Акций Владельцу Облигаций, Владелец облигаций обязан направить Дополнительные документы, в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты получения Запроса.
- 5.6 Обязательства Оферента по передаче Акций в соответствии с Договором считается исполненным в дату подачи Оферентом поручения на перечисление Акций такому Законному владельцу по счету депо, указанному в Документах, в том числе при их предоставлении с нарушением указанного порядка.
- 5.7 Во избежание сомнений, Эмитент не является должником в отношении обязательств по Оферте и Договору.
- 5.8 Правила пункта 2 статьи 568 ГК РФ не применяются к Договору.
- 5.9 Денежное выражение обязательства Оферента в части передачи Акций в отношении каждого Акцептанта определяется как произведение количества Акций, подлежащих передаче каждому Акцептанту в рамках исполнения обязательства Оферента по Договору, и номинальной стоимости одной Акции.
- 5.10 В случае дробления/консолидации Акций до даты исполнения обязательств Оферента по передаче Акций по Договору в пользу определенного Акцептанта, количество подлежащих передаче такому Акцептанту Акций подлежит корректировке на коэффициент дробления/консолидации.

## **6. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ**

- 6.1 Оферент предоставляет заверения и гарантии, что:

- (а) Оферент обладает правоспособностью на подписание и объявление настоящей Оферты, заключение Договора на условиях настоящей Оферты и исполнение своих обязательств по настоящей Оферте;



- (b) лица, подписавшие настоящую Оферту от имени Оферента, имеет право на подписание настоящей Оферты;
- (c) Оферент получил все необходимые корпоративные и иные внутренние одобрения, необходимые для подписания и объявления настоящей Оферты, подписания Соглашения о новации и заключения Договора на условиях настоящей Оферты.
- (d) Оферент осуществляет свою деятельность на законных основаниях в соответствии с применимым законодательством;
- (e) Оферент не находится в процессе ликвидации; его органами управления либо каким-либо судом не принято решение о его ликвидации;
- (f) Оферент не является несостоятельным и не отвечает признакам банкротства или неплатежеспособности; в отношении него не были начаты процедуры несостоятельности или банкротства либо поданы соответствующие заявления, не были начаты процедуры финансового оздоровления, санации, внешнего управления либо иные аналогичные процедуры;
- (g) Оферта, Соглашение о новации, Договор и все предусмотренные ими обязательства являются действительными, законными и подлежащими исполнению (в том числе принудительному на основании судебного решения в случае неисполнения в добровольном порядке).

6.2 Акцептант предоставляет Оференту заверение по смыслу статьи 431.2 ГК РФ о том, что он: (а) имеет право на акцепт настоящей Оферты в соответствии с ее условиями, а также (б) голосовал «за» по всем Вопросам повестки дня Общего собрания. Последствия недостоверности заверений, предоставляемых Акцептантом Оференту, применяются независимо от того, было ли ему известно о недостоверности указанных заверений.

6.3 Оферент и Акцептант подтверждают, что достоверность, полнота и соответствие действительности заверений является:

- (i) обстоятельством, имеющим существенное значение для исполнения Договора;
- (ii) обстоятельством, из наличия которого другая сторона исходит, принимая решение о заключении и исполнении Договора и на которое полагается при акцепте Оферты и исполнении Договора.

## **7. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1 Настоящая Оферта, а также совершаемые на ее основе сделки регулируются и толкуются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2 Споры и разногласия, возникающие из настоящей Оферты или в связи с ней, а также вытекающие из сделок, заключенных посредством акцепта настоящей Оферты, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и подлежат рассмотрению

- (i) если истец является физическим лицом, не являющимся индивидуальным предпринимателем, такие споры подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции по месту нахождения Оферента;
- (ii) в ином случае - в Арбитражном суде города Москвы.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1 Права Владельца Облигаций по Оферте и Договору являются тесно связанными с его личностью. Передача (уступка) прав из настоящей Оферты либо из Договора не допускается.

8.2 Настоящая Оферта может быть отозвана в любой момент до даты окончания Периода акцепта.

8.3 Настоящая Оферта считается полученной адресатом в момент размещения текста настоящей Оферты на Странице раскрытия.

- 8.4 Оферта подписывается в 1 (одном) экземпляре. Хранение оригинала настоящей Оферты осуществляется Оферентом.

9. **ПОДПИСЬ ОФЕРЕНТА**

Подпись: \_\_\_\_\_

ФИО: Панфилов А. Ю.

Должность: Генеральный директор





## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

### ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ ОБ АКЦЕПТЕ

[оформляется на бланке при его наличии]

[дата]

Настоящим [ФИО владельца Акцептанта / полное наименование Акцептанта]

- (а) акцептует оферту от Акционерного общества «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» (ОГРН: 1097746306624, ИНН: 7707704879; далее – «Оферент») на заключение договора уступки права требования из Соглашения о новации от [•] 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 002P-10 (государственный регистрационный номер: 4B02-10-71794-H-002P, ISIN: RU000A109791) (далее – «Облигации») и
- (б) сообщает информацию, необходимую для перечисления акций.

Адрес регистрации Акцептанта / Место нахождения Акцептанта: \_\_\_\_\_.

Почтовый адрес Акцептанта: \_\_\_\_\_.

Электронный адрес Акцептанта: \_\_\_\_\_.

Налоговый статус Акцептанта (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 Акцептантов - физических лиц): \_\_\_\_\_.

ИНН/КИО (LEI) Акцептанта (при наличии): \_\_\_\_\_.

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

\_\_\_\_\_.

Количество Облигаций, принадлежавших Акцептанту по состоянию на дату и время составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев Облигаций, которое состоялось 30 апреля 2025 года (цифрами и прописью):

\_\_\_\_\_.

Реквизиты счета депо Акцептанта для целей зачисления  
Акций: \_\_\_\_\_.

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

\_\_\_\_\_.

Номер и дата депозитарного и/или междепозитарного договора:

\_\_\_\_\_.

Референс номер поручения на зачисление Акций на счет депо Акцептанта:

\_\_\_\_\_.

Подпись, Печать (при наличии) Акцептанта