БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ КОРПОРАЦИИ "ГАРАНТ-ИНВЕСТ"
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2026

АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 6 месяцев 2026 года

Содержание

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 6 месяцев 2026 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 1 полугодие 2026 г.

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

Организация: "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")		по ОКПО	62820883
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7726637843
Организационно-правовая форм	Непубличное акционерное общество	по ОКОПФ	12267
Форма собственности	Совместная частная и иностранная собственность	по ОКФС	34

Адрес в пределах места нахождения
127051, Москва г, Колобовский 1-й пер, дом № 23, помещение 1, Комн 3

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2026 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2026
Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"(АО	по ОКПО	62820883		
Организация: "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")				
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Основные средства	1150	427	1 026	2 354
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	3 960 928	11 514 054	9 406 295
	Отложенные налоговые активы	1180	1 855 623	167 783	70 024
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 816 978	11 682 863	9 478 673
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	120	500	121
	Дебиторская задолженность	1230	1 137 660	1 833 706	1 489 055
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4 048 177	2 191 195	4 547 717
	Денежные средства и денежные	1250	33	43	103 466
	Прочие оборотные активы	1260	10 144	20 179	48 080
	Итого по разделу II	1200	5 196 134	4 045 623	6 188 439
	БАЛАНС	1600	11 013 112	15 728 487	15 667 112

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	35 000	35 000	35 000
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1 750	1 750	1 750
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 566 021)	(502 160)	(199 956)
	Итого по разделу III	1300	(5 529 271)	(465 410)	(163 206)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	12 001 482	9 681 670
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	12 001 482	9 681 670
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	15 976 307	3 641 228	5 804 077
	Кредиторская задолженность	1520	552 007	547 850	343 392
	Оценочные обязательства	1540	14 069	3 337	1 179
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	16 542 383	4 192 415	6 148 648
	БАЛАНС	1700	11 013 112	15 728 487	15 667 112

Генеральный директор _____ Панфилов Алексей Юрьевич
(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

31 августа 2026 г.

Отчет о финансовых результатах
за 1 полугодие 2026 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2026
Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"(АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")	по ОКПО	62820883		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

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

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Выручка	2110	17 756	25 229
	Себестоимость продаж	2120	(7 904)	(6 203)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	9 852	19 026
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(19 137)	(18 041)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(9 285)	985
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	347 960	1 057 615
	Проценты к уплате	2330	(325 771)	(1 167 179)
	Прочие доходы	2340	-	136 973
	Прочие расходы	2350	(6 764 603)	(28 286)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(6 751 699)	108
	Налог на прибыль организаций	2410	1 687 838	(76)
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	(2)	(103)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	1 687 840	27
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(5 063 861)	32

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 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	(5 063 861)	32
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Генеральный директор _____ Панфилов Алексей Юрьевич

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

31 августа 2026 г.

Отчет об изменениях капитала
за 1 полугодие 2026 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2026
Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"(АО	по ОКПО	62820883		
Организация: "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")				
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

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 2024 г.	3100	35 000	-	-	-	1 750	(199 956)	(163 206)
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3101	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
	За 1 полугодие 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	32	32
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2025 г.	3250	35 000	-	-	-	1 750	(199 924)	(163 174)
	На 31 декабря 2025 г.	3200	35 000	-	-	-	1 750	(502 160)	(465 410)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г. после корректировки	3201	35 000	-	-	-	1 750	(502 160)	(465 410)

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
	За 1 полугодие 2026 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(5 063 861)	(5 063 861)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2026 г.	3300	35 000	-	-	-	1 750	(5 566 021)	(5 529 271)

Генеральный директор (наименование должности) _____ (подпись) Панфилов Алексей Юрьевич (расшифровка подписи)

31 августа 2026 г.

Отчет о движении денежных средств
за 1 полугодие 2026 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710005		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2026
по ОКПО	62820883		
по ОКЕИ	384		

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

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	18 668	46 042
	в том числе: от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	16 876	40 361
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	1 792	5 681
	Платежи - всего	4120	(28 111)	(409 084)
	в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(4 825)	(12 016)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(22 534)	(18 123)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(378 505)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(41)
	прочие платежи	4129	(752)	(399)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(9 443)	(363 042)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	896 505
	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
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	95 296
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	(695 383)
	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)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	201 122
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	10 378	138 800
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	10 378	138 800
	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 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Платежи - всего	4320	(945)	(77 130)
	в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(945)	(77 130)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	9 433	61 670
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(10)	(100 250)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	43	103 466
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	33	3 216
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор — (наименование должности) — (подпись) — Панфилов Алексей Юрьевич (расшифровка подписи)

31 августа 2026 г.

АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2026 ГОДА

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 2026 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 2025 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 2026 года, соответствует аналогичным оценкам и допущениям, примененным при составлении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Основные оценки и допущения, использованные руководством Общества при составлении данной промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности за 6 месяцев 2026 года, соответствуют аналогичным оценкам и допущениям, примененным при составлении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год. Суммы по всем показателям, приведенных в таблицах в настоящих Пояснениях, указаны в тысячах рублей (если не указано иное).

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 2026 года**	**За 6 месяцев 2025 года**
Услуги по аренде и управлению собственным или арендованным недвижимым имуществом	17 756	25 229
Итого	17 756	25 229

5. Уставный капитал

Величина уставного капитала на 30.06.2026 и 30.06.2025 составляет 35 000 000 рублей.

На 30.06.2025

Акционеры	**Номинальная стоимость 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

На 30.06.2026

Акционеры	**Номинальная стоимость доли, руб.**
Акционеры, всего	35 000 000
В том числе	
АО "ФПК "Гарант-Инвест" – 97,39%	34 088 119
Физические лица – 2,24%	782 770
КБ "Гарант-Инвест" (АО) – 0,19%	66 045
ООО Управляющая компания ФПК «Гарант-Инвест» - 0,1%	35 000
Прочие юридические лица 0,08%	28 066

По состоянию на 30 июня 2026 и 30 июня 2025 уставный капитал Общества полностью оплачен.
По состоянию на 30 июня 2026 и 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.

6. Дивиденды

В течении 6 месяцев 2026 года, закончившихся 30 июня 2026 года, Общество не объявляло дивиденды.

7. Заемные средства

Долгосрочные заемные средства.

Вид заемных средств	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Долгосрочные долговые ценные бумаги	-	11 471 455	9 681 670
Займы полученные	-	519 970	-
Проценты по займам долгосрочные	-	10 057	-
Итого	-	12 001 482	9 681 670

Краткосрочные заемные средства.

Вид заемных средств	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Краткосрочные долговые ценные бумаги	14 471 455	3 000 000	3 500 000
Накопленный купонный доход	771 276	471 795	111 704
Займы полученные	631 999	102 577	2 118 922
Проценты по займам	101 577	66 856	73 451
Итого	15 976 307	3 641 228	5 804 077

02.02.2026 года Общество объявило о невозможности исполнить обязательства по всем облигационным выпускам, в связи с ограничением по распоряжению денежными средствами в связи с наложением ареста на счета Общества и счета предприятий, входящих в группу Общества, что дает право истребования досрочного погашения облигаций их держателями.

8. Оценочные обязательства, тыс. руб.

Наименование	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Оценочные обязательства по вознаграждению работников: резерв ежегодных отпусков, включая страховые взносы	1 606	1 943	1 179
Оценочное обязательство по рискам в связи с судебными разбирательствами	12 463	1 394	-
Итого	14 069	3 337	1 179

9. Обеспечение обязательств

Наименование, тыс. руб.	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024
Поручительства по кредитным обязательствам дочерних компаний	25 967 371	24 651 938	20 803 627
Имущество, переданное в залог (залог доли)	184 460	184 460	186 980
Итого	26 151 831	24 836 398	20 990 607

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 31.12.2025 года в сумме 465 410 тыс. руб.;
- отрицательные чистые активы по состоянию на 30.06.2026 года в сумме 5 529 271 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 002Р-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.
- сообщение Общества от 02.02.2026 о невозможности исполнить обязательства по всем облигационным выпускам, в связи с ограничением по распоряжению денежными средствами в связи с наложением ареста на счета Общества и счета предприятий, входящих в группу Общества, что дает право истребования досрочного погашения облигаций их держателями.
- В настоящее время в Арбитражном суде г Москвы рассматривается дело А40-286034/2025 о признании Общества несостоятельным (банкротом).

Вышеуказанные события и условия свидетельствуют о наличии существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности Общества. 18 марта 2026 года введена процедура наблюдения.

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





А.Ю. Панфилов

«31» августа 2026 года