

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

**АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"**  
**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**  
**ЗА 2025 ГОД**  
в тыс. руб.

**АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"**

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год**

Содержание

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год:

Бухгалтерский баланс.....	2
Отчет о финансовых результатах.....	4
Отчет об изменении капитала.....	6
Отчет о движении денежных средств.....	10
Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности .....	14

**Бухгалтерская отчетность**  
за 2025 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма: 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

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

7716021332

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

1037739271701

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению  ДА  НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Общее собрание акционеров АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2025 г.

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

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

Коды

0710001

31 | 12 | 2025

по ОКПО

62820883

по ОКЕИ

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	Коды		
			На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. Внеоборотные активы</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Основные средства	1150	1 026	2 354	183
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	11 514 054	9 406 295	6 080 533
	Отложенные налоговые активы	1180	167 783	70 024	279
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	11 682 863	9 478 673	6 080 995
	<b>II. Оборотные активы</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	500	121	220
	Дебиторская задолженность	1230	1 833 706	1 489 055	1 259 293
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 191 195	4 547 717	2 458 169
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	43	103 466	163 609
	Прочие оборотные активы	1260	20 179	48 080	45 232
	Итого по разделу II	1200	4 045 623	6 188 439	3 926 523
	<b>БАЛАНС</b>	1600	15 728 487	15 667 112	10 007 518

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. Капитал</b>				
	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	(502 160)	(199 956)	80 131
	Итого по разделу III	1300	(465 410)	(163 206)	116 881
	<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
	Заемные средства	1410	12 001 482	9 681 670	6 769 794
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	180 000
	Итого по разделу IV	1400	12 001 482	9 681 670	6 949 794
	<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
	Заемные средства	1510	3 641 228	5 804 077	2 779 459
	Кредиторская задолженность	1520	547 850	343 392	160 103
	Оценочные обязательства	1540	3 337	1 179	1 281
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 192 415	6 148 648	2 940 843
	<b>БАЛАНС</b>	1700	15 728 487	15 667 112	10 007 518

Генеральный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

29 мая 2026 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за 2025 г.**

Коды		
0710002		
31	12	2025
62820883		
384		

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


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

по ОКПО  
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	47 831	71 633
	Себестоимость продаж	2120	(11 406)	(8 751)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	36 425	62 882
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(30 550)	(58 810)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 875	4 072
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 150 469	1 588 072
	Проценты к уплате	2330	(1 747 613)	(2 078 861)
	Прочие доходы	2340	675 726	331 259
	Прочие расходы	2350	(484 197)	(150 084)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(399 740)	(305 542)
	Налог на прибыль организаций	2410	97 536	69 745
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(224)	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	97 759	69 745
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(302 204)	(235 797)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 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	(302 204)	(235 797)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Генеральный директор  
(наименование должности)



(подпись)

Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

29 мая 2026 г.



**Отчет об изменениях капитала**  
за 2025 г.

Коды		
0710004		
31	12	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")  
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО  
по ОКЕИ

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>На 31 декабря 2023 г.</b>	3100	35 000	-	-	-	1 750	80 222	116 972
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	(91)	(91)
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 31 декабря 2023 г. после корректировки</b>	3101	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 2024 г.</b>								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(235 797)	(235 797)
	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 31 декабря 2024 г.</b>	3250	35 000	-	-	-	1 750	(199 956)	(163 206)
	<b>На 31 декабря 2024 г.</b>	3200	35 000	-	-	-	1 750	(199 956)	(163 206)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики исправлением ошибок	3210	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 31 декабря 2024 г. после корректировки</b>	3220	-	-	-	-	-	-	-
		3201	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 2025 г.</b>								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(302 204)	(302 204)
	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	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 31 декабря 2025 г.</b>	3300	35 000	-	-	-	1 750	(502 160)	(465 410)

Генеральный директор (наименование должности) \_\_\_\_\_  
 Панфилов Алексей Юрьевич  
 (расшифровка подписи)

29 мая 2026 г. \_\_\_\_\_





**Отчет о движении денежных средств  
за 2025 г.**

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

Форма по ОКУД			Коды		
			0710005		
Отчетная дата (число, месяц, год)			31	12	2025
по ОКПО			62820883		
по ОКЕИ			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления - всего	4110	77 665	323 961
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	71 483	90 638
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	6 182	233 323
	Платежи - всего	4120	(480 812)	(2 206 508)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(36 590)	(139 054)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(33 395)	(35 934)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(401 033)	(1 973 165)
	налога на прибыль организаций	4124	(224)	(4 542)
	прочие платежи	4129	(9 570)	(53 813)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	(403 147)	(1 882 547)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления - всего	4210	1 110 207	7 774 811
	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	978 996	6 321 162
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	131 211	1 143 697
	прочие поступления	4219	-	309 952
	Платежи - всего	4220	(868 270)	(11 738 915)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(2 443)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(100)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(868 270)	(11 736 372)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	241 937	(3 964 104)
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления - всего	4310	148 678	10 046 386
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	148 678	2 344 725
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	7 701 661
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(90 891)	(4 259 878)
	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	-	(44 290)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(90 891)	(4 215 588)
	прочие платежи	4329	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	4300	57 787	5 786 508
	<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	4400	(103 423)	(60 143)
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>	4450	103 466	163 609
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>	4500	43	103 466
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

29 мая 2026 г.





Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	слисано (первоначальная (переоцененная) стоимость)	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	слисано (первоначальная (переоцененная) стоимость)	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	Изменения за период			На конец периода	
		затраты	слисано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)	
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-



#### 4. Основные средства

##### 4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Изменения за период				На конец периода			
	На начало года		поступило		переоценка		переклассифицировано	
	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3 078	(724)	-	-	-	-	3 079	(2 053)
Инвестиционная недвижимость - всего	495	(312)	2 583	-	-	-	(3 078)	(724)
Итого	-	-	-	-	(1 328)	-	-	-
Итого	-	-	-	-	(412)	-	-	-

##### 4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Изменения за период				На конец периода			
	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)		переоценка		переклассифицировано	
	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	-	-	-	-	-	-	-	-

##### 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	Амортизируемые основные средства - всего	1 026	2 354
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-

##### 4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

##### 4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Изменения за период				На конец периода			
	На начало года		затраты		обесценение		принято к учету в качестве основных средств	
	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	фактические затраты	накопленное обесценение	
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	-	-	2 584	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	-	-	-	-	(2 584)	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	-	-	-	-	-	-	-	-



5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв на под-обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка							
Долгосрочные финансовые вложения - всего в том числе:	За 2025 г.	9 406 295	-	2 281 704	-	-	-	(173 945)	-	-	11 514 054	-	
	За 2024 г.	6 080 533	-	4 613 367	-	-	-	-	-	-	9 406 295	-	
	За 2025 г.	9 406 295	-	2 281 704	-	-	-	(173 945)	-	-	11 514 054	-	
	За 2024 г.	6 080 533	-	4 613 367	-	-	-	-	-	-	9 406 295	-	
	За 2025 г.	4 547 717	-	2 314 257	-	(4 547 717)	-	(123 062)	-	-	2 191 195	-	
	За 2024 г.	2 458 169	-	3 833 695	-	(1 744 147)	-	-	-	-	4 547 717	-	
Краткосрочные финансовые вложения - всего в том числе:	За 2025 г.	4 547 717	-	2 314 257	-	(4 547 717)	-	(123 062)	-	-	2 191 195	-	
	За 2024 г.	2 458 169	-	3 833 695	-	(1 744 147)	-	-	-	4 547 717	-		
	За 2025 г.	13 954 012	-	4 595 961	-	(4 547 717)	-	(297 007)	-	-	13 705 249	-	
	За 2024 г.	8 538 702	-	8 447 062	-	(3 031 752)	-	-	-	-	13 954 012	-	
Итого													

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-



6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	слисано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	363	-	(363)	-	X	X	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-



## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)										На конец периода				
		На начало года		поступило						списано		по условиям договора	резерв по сомнительным Долгам			
		по условиям Договора	резерв по сомнительным Долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	1 519 130 1 259 293	(30 075) -	911 661 769 826	- -	(474 223) (508 975)	- (1 014)	- -	- -	- -	- -	1 956 568 1 519 130	(122 862) (30 075)	- -	- -	
в том числе:																
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	16 433 173 434	(107) -	228 16 253	- -	(12 012) (172 578)	- (676)	- -	- -	- -	- -	4 649 16 433	(4 487) (107)	- -	- -	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	31 103 53 908	- -	3 672 29 810	- -	(30 404) (52 616)	- -	- -	- -	- -	- -	4 371 31 103	(1 301) -	- -	- -	
Прочая	За 2025 г. За 2024 г.	1 471 594 1 031 951	(29 968) -	907 761 723 763	- -	(431 807) 283 781	- (339)	- -	- -	- -	- -	1 947 549 1 471 594	(117 074) (29 968)	- -	- -	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	1 519 130 1 259 293	(30 075) -	911 661 769 826	- -	(474 223) (508 975)	- (1 014)	- -	- -	- -	- -	1 956 568 1 519 130	(122 862) (30 075)	X X	- -	- -

### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	122 862	-	30 075	-	-	-



## 8. Обязательства

### 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	9 681 670 6 769 794	1 819 812 6 411 876	- -	- -	- -	500 000 (3 500 000)	12 001 482 9 681 670
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	9 681 670 6 769 794	1 819 812 6 411 876	- -	- -	- -	500 000 (3 500 000)	12 001 482 9 681 670
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	6 147 469 2 939 562	765 359 2 490 100	- -	(1 548 694) (2 782 187)	(6) (6)	(500 000) 3 500 000	4 189 078 6 147 469
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	339 802 157 538	115 380 182 449	- -	(2 444) (179)	(108) (6)	- -	452 630 339 802
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- -	1 375 -	- -	- -	- -	- -	1 375 -
Прочее	За 2025 г. За 2024 г.	17 16	89 734 1	- -	- -	- -	- -	89 751 17
Краткосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	5 804 077 2 779 459	554 776 2 304 077	- -	(1 542 677) (2 779 459)	(500 000) 3 500 000	- -	3 641 228 5 804 077
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	3 573 2 549	2 763 3 573	- -	(3 573) (2 549)	- -	- -	2 763 3 573
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	- -	1 331 -	- -	- -	- -	- -	1 331 -
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	15 829 139 9 709 356	2 585 171 8 901 976	- -	(1 548 694) (2 782 187)	(6) (6)	X X	16 190 560 15 829 139

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	570 444	-	-
в том числе:			
	570 444	-	-

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			признано	списано	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	1 179 1 281	2 158 (102)	- -	3 337 1 179
			погашено	как избыточная сумма	

в том числе: резерв на оплату отпусков	За 2025 г.	1 179	764	-	-	1 943
	За 2024 г.	1 281	(102)	-	-	1 179
Оценочное обязательство по рискам в связи с судебными разбирательствами	За 2025 г.	-	1 394	-	-	1 394
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

### 9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	24 836 398	20 990 607	16 849 048
в том числе:			
Поручительства по кредитным обязательствам дочерних компаний	24 651 938	20 803 627	16 849 048
Имущество, переданное в залог (доли)	184 460	186 980	186 970



### 10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	32 511	30 842
Отчисления на социальные нужды	5 431	5 442
Амортизация	1 328	412
Прочие затраты	2 686	30 865
Итого по элементам	41 956	67 561
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	41 956	67 561



**11. Государственная помощь**  
**11.1. Бюджетные средства**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	228 593
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	228 593

**11.2. Бюджетные кредиты**

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-



АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА 2025 ГОД  
в тыс. руб.

I. Общая информация.

1. 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>

ОГРН 1097746603680

ИНН 7726637843 КПП 770701001

Место нахождения Общества: 127051, г. Москва, 1-ый Колобовский переулок, д. 23, пом. 1, ком. 3

Величина уставного капитала на 31.12.2024 и 31.12.2025 составляет 35 000 000 рублей.

На 31.12.2024

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 31.12.2025

Акционеры	Номинальная стоимость доли, руб.
Акционеры, всего	35 000 000
В том числе	
АО "ФПК "Гарант-Инвест" – 97,59%	34 156 792
Физические лица – 2,04%	714 097
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 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 уставный капитал Общества полностью оплачен.

Величина выплаченного вознаграждения аудиторской организации в 2025 году:

- за услуги по проведению аудита консолидированной финансовой отчетности по МСФО за 2024 год – 8,22 млн. руб., в том числе НДС;

- за услуги по аудиту годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности по РСБУ за 2024 год – 1,98 млн. руб. в том числе НДС.

АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА 2025 ГОД

в тыс. руб.

**II. Основы подготовки отчетности.**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год (далее бухгалтерская (финансовая) отчетность) подготовлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

**Основные средства.**

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020 №204г, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 40 000 рублей.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка не производится. По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации, исходя из установленных сроков их использования. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. Срок полезного использования определяется при принятии к учету в соответствии с Классификатором основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 01 января 2002 №1.

- Мебель, офисное и компьютерное оборудование – 2 – 5 лет.

**Финансовые вложения**

Финансовые вложения учитываются по первоначальной стоимости, представляющей фактически затраченные на их приобретение, кроме финансовых вложений по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в отчетности по состоянию на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение финансовых вложений при наличии условий устойчивого снижения их первоначальной стоимости.

Единицей бухгалтерского баланса по видам финансовых вложений является: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Финансовые вложения учитываются в составе краткосрочных, если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течении 12 месяцев после отчетной даты.

**Дебиторская задолженность.**

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом налога на добавленную стоимость. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

### **Уставный и добавочный капитал, резервный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества. В соответствии с Уставом Общество ежегодно формирует резервный капитал в размере 5% от уставного капитала. Размер ежегодных отчислений в резервный капитал устанавливается по решению Общего собрания акционеров в сумме не менее 5% от чистой прибыли до достижения им вышеуказанного размера.

### **Кредиты и займы полученные:**

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности заемные средства, включая сумму основного долга и проценты к уплате, учитываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течении 12 месяцев после отчетной даты.

Расходы по кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательств по полученному займу (кредиту). Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих доходов равномерно по мере из начисления в течение срока займа (кредита).

### **Оценочные обязательства**

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков определяется исходя из количества дней отпуска, неиспользованных всеми работниками за время их работы в Обществе и признается на конец каждого отчетного периода. Вышеуказанное оценочное обязательство относится на расходы по обычным видам деятельности.

### **Признание доходов**

Выручка от реализации отражается в учете в отношении услуг – по факту оказания услуг на дату подписания акта об оказании услуг. Выручка от оказания услуг признается по методу начисления и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты по займам, выданным;
- доходы от участия в других организациях;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- иные доходы.

### **Признание расходов**

Расходы по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, которые ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

Прочие расходы в основном включают:

- проценты по займам полученным, дополнительные расходы по кредитам и займам;
- списанная дебиторская задолженность
- услуги банков
- иные расходы

## 2. Основные средства

Основные средства (стр.1150), тыс. руб.

Вид основных средств	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Офисное и компьютерное оборудование	1 026	2 354	183
Итого по строке 1150	1 026	2 354	183

## 3. Финансовые вложения

Долгосрочные финансовые вложения (стр.1170), тыс. руб.

Вид финансовых вложений	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Доли в уставном капитале, вклад в имущество.	848 525	849 381	849 281
Долгосрочные предоставленные займы	10 665 529	8 556 914	5 231 252
Итого по строке 1170	11 514 054	9 406 295	6 080 533

Долгосрочные финансовые вложения представлены вложениями в уставные капиталы, вкладом в имущество дочерних организаций на сумму 848 525 тыс. рублей. на 31.12.2025, 849 381 тыс. руб. на 31.12.2024, 849 281 тыс. руб. на 31.12.2023.

По состоянию на 31 декабря 2025 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 10 665 529 тыс. рублей, представлены займами в рублях, по ставкам от 10,75 % годовых до 25 % годовых, со сроком погашения с февраля 2027 года по август 2031 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 8 556 914 тыс. рублей, представлены займами в рублях, по ставкам от 10,75 % годовых до 26 % годовых, со сроком погашения с марта 2026 года по декабрь 2030 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 5 231 252 тыс. рублей, представлены займами в рублях, по ставкам от 10,75 % годовых до 14,8 % годовых, со сроком погашения с мая 2025 года по декабрь 2030 года.

Краткосрочные финансовые вложения (стр.1240), тыс. руб.

Вид финансовых вложений	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Краткосрочные предоставленные займы	2 191 195	4 547 717	2 458 169
Итого по строке 1240	2 191 195	4 547 717	2 458 169

По состоянию на 31 декабря 2025 года краткосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 2 191 195 тыс. рублей, представлены займами в рублях, по ставкам от 11,6 % годовых до 24% годовых, со сроком погашения с марта 2026 по декабрь 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года краткосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 4 547 717 тыс. рублей, представлены займами в рублях, по ставкам от 10,75 % годовых до 14% годовых, со сроком погашения с февраля 2025 по декабрь 2025 года.

АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА 2025 ГОД

в тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 года краткосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 2 458 169 тыс. рублей, представлены займами в рублях, по ставкам от 10,75 % годовых до 14% годовых со сроком погашения с марта 2024 по декабрь 2024 года.

**4. Дебиторская задолженность, строка 1230, тыс. руб.**

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1 947 548	1 466 846	1 031 441
Расчеты с покупателями	4 371	31 103	53 908
Расчеты с поставщиками	4 649	16 433	173 434
Расчеты по налогам и сборам	-	4 748	510
Резерв под дебиторскую задолженность – расчеты с покупателями	(1 301)	-	-
Резерв под дебиторскую задолженность – расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	(117 074)	(29 968)	-
Резерв под дебиторскую задолженность – расчеты с поставщиками	(4 487)	(107)	-
Итого по строке 1230	1 833 706	1 489 055	1 259 293

Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами включают в себя задолженность по текущим процентам по займам выданным, задолженность прочих дебиторов. Резерв по данной задолженности по состоянию на 31.12.2025 создан в размере 117 074 тыс. руб.

Расчеты с покупателями включают в себя остатки задолженности по договорам на оказание услуг по подбору арендаторов. Резерв по данной задолженности по состоянию на 31.12.2025 года создан в размере 1 301 тыс. руб.

Расчеты с поставщиками включают в себя авансы по договорам, уплаченные другим организациям в соответствии с условиями договоров. Резерв по данной задолженности по расчетам с поставщиками по состоянию на 31.12.2025 года создан в размере 4 487 тыс. руб.

**5. Денежные средства, строка 1250, тыс. руб.**

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Текущие счета в банках	43	103 466	163 566
Средства на счетах брокера	-	-	43
Итого по строке 1250	43	103 466	163 609

**6. Резервный капитал.**

Уставом Общества предусмотрено создание резервного капитала в размере 5% от величины уставного капитала Общества.

Так как резервный капитал сформирован полностью в соответствии с Уставом Общества, в 2024 году и в 2023 году отчисления в резервный капитал не производились.

в тыс. руб.

## 7. Заемные средства

### Долгосрочные заемные средства, строка 1410, тыс. руб.

Вид заемных средств	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Долгосрочные долговые ценные бумаги	12 001 482	9 681 670	6 769 794
Итого по строке 1410	12 001 482	9 681 670	6 769 794

### Краткосрочные заемные средства, строка 1510, тыс. руб.

Вид заемных средств	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Краткосрочные долговые ценные бумаги	3 000 000	3 500 000	2 700 000
Накопленный купонный доход	471 795	111 704	79 459
Займы полученные	102 577	2 118 922	-
Проценты по займам	66 856	73 451	-
Итого по строке 1510	3 641 228	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.

В течение 2025 года общее собрание владельцев облигаций по сериям 002P-06, 002P-10, 002P-07, 002P-05, 002P-09 приняло решение об утверждении единых условий реструктуризации, об отказе от права требовать досрочного погашения по выпускам: погашение 100% номинала – 30 июля 2030 года, процентная ставка 10% годовых с 01 января 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года, выпущенные долговые ценные бумаги включали:

- биржевые, документарные, процентные облигации, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 002P-05. Объем выпуска составил 1 500 000 облигаций, номиналом 1 000 рублей с купонным доходом по ставке 10%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц.
- биржевые, документарные, процентные облигации, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 002P-06. Объем выпуска составил 2 000 000 облигаций, номиналом 1 000 рублей с купонным доходом по ставке 10 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц.
- биржевые, документарные, процентные облигации, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 002P-07. Объем выпуска составил 4 000 000 облигаций, номиналом 1 000 рублей с купонным доходом по ставке 10 %, Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц.
- биржевые, документарные, процентные облигации, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 002P-08. Объем выпуска составил 3 000 000 облигаций, номиналом 1 000 рублей с купонным доходом по ставке 18 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 10 февраля 2026 года. На 31.12.2024 года начислен купонный доход – 471 810 тыс. руб.

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

в тыс. руб.

- биржевые, документарные, процентные облигации, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 002P-09 в количестве 1 181 670 штук, номиналом 1 000 рублей с купонным доходом по ставке 10%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц.

- биржевые, документарные, процентные облигации, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 002P-10. Объем выпуска составил 1 500 000 облигаций, номиналом 1 000 рублей с купонным доходом по ставке 10%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц.

По выпускам серии 002P-05, 002P-06, 002P-07, 002P-09, 002P-10 выплата купона за период, заканчивающийся 01.01.2026 произведена 26 декабря 2025 года.

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. Прочие обязательства, строка 1450, тыс. руб.**

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Расчеты с поставщиками	-	-	180 000
Итого по строке 1450	-	-	180 000

**9. Кредиторская задолженность, строка 1520, тыс. руб.**

Наименование	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
Расчеты с поставщиками	452 630	339 802	157 538
Расчеты с персоналом по оплате труда	1 331	-	-
Расчеты по налогам и сборам	2 763	3 573	2 549
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 375	-	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	89 751	17	16
Итого по строке 1520	547 850	343 392	160 103

**10. Оценочные обязательства, строка 1540, тыс. руб.**

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Оценочные обязательства по вознаграждению работников: резерв ежегодных отпусков, включая страховые взносы	1 943	1 179	1 281
Оценочное обязательство по рискам в связи с судебными разбирательствами	1 394	-	-

АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"  
 ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ  
 ЗА 2025 ГОД  
 в тыс. руб.

Итого	3 337	1 179	1 281
-------	-------	-------	-------

**11. Выручка по договорам с покупателями, строка 2110, тыс. руб.**

Наименование	2025 год	2024 год
Услуги по аренде и управлению собственным или арендованным недвижимым имуществом	47 831	71 633
Итого строка 2110.	47 831	71 633

**12. Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию**

Базовая прибыль (убыток) на акцию отражает часть прибыли (убытка) отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Данный показатель рассчитывается как отношение базовой прибыли (убытка) за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течении отчетного года.

Наименование, тыс. руб.	2025 год	2024 год
Базовая прибыль (убыток)	(302 204)	(235 797)
Кол-во обыкновенных именных акций в обращении, шт.	35 000 000	35 000 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию	(0,0086)	(0,0067)

Разводненная прибыль (убыток) на акцию не рассчитывались в связи с отсутствием факторов, дающих разводняющий эффект на показатель базовой прибыли (убытка) на акцию.

**13. Информация о связанных сторонах.**

Общество контролируется АО "ФПК "Гарант-Инвест".

Бенефициаром Общества является Панфилов Алексей Юрьевич по состоянию на 31.12.2025 и 31.12.2024.

Связанными сторонами Общества являются: АО "ФПК "Гарант-Инвест", все компании, которые контролируются или на которые оказывается значительное влияние со стороны АО "ФПК "Гарант-Инвест", а также основной управленческий персонал и иные юридические и физические лица, оказывающие значительное влияние на принятие решений в управлении Общества и указанных компаний в силу участия в уставном капитале и/или других обстоятельств.

Суммы операций и остатки расчетов со связанными сторонами раскрываются по отдельности для следующих групп связанных сторон, имеющих различный характер взаимоотношений с Обществом.

Связанные стороны:

- Акционеры: АО "ФПК "Гарант-Инвест" и ООО Управляющая компания ФПК «Гарант-Инвест»,
- дочерние общества,
- другие связанные стороны.

Ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года:

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

в тыс. руб.

Показатель, тыс. руб.	Акционеры		Дочерние общества		Прочие связанные лица	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Финансовые вложения	4 006 358	3 875 030	9 358 124	9 960 472	-	-
Дебиторская задолженность	477 313	134 497	1 299 289	1 317 184	-	1 400
Кредиторская задолженность	-	-	6	111	-	-
Кредиты и займы	-	-	61 458	1 299 425	-	-

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2025 года и за 2024 год:

Показатель, тыс. руб.	Акционеры		Дочерние общества		Прочие связанные лица	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Выручка	-	-	39 491	70 424	-	-
Процентные доходы	382 855	620 922	683 954	875 110	-	-
Процентные расходы	-	-	10 479	5 235	-	-
Управленческие расходы	-	-	942	554	-	-
Прочие расходы	-	-	-	-	-	152

Все расчеты со связанными сторонами осуществляются в безналичной форме. Все расчеты осуществляются на основании соглашений, договоров, заключенных в письменной форме, Расчеты осуществляются на условиях и в сроки, определенные соглашениями и договорами.

#### 14. Вознаграждению ключевому управленческому персоналу

Показатель, тыс. руб.	2025 год	2024 год
Краткосрочное вознаграждение ключевого управленческого персонала, включая страховые взносы	3 622	2 134
Итого	3 622	2 133

#### 15. Условные факты хозяйственной деятельности.

Общество является поручителем по кредитным договорам дочерних обществ, поручительств выданных и залогов, предоставленных в качестве обеспечения. Общество является поручителем для обеспечения исполнения обязательств на сумму, которая значительно превышает Чистые активы Общества. Общество также принимает на себя риски в отношении залоговых обязательств, в качестве обеспечения, которых, переданы в залог доли в уставном капитале третьих компаний, в случае наступления их неплатежеспособности.

Наименование, тыс. руб.	31.12.2025	31.12.2023	31.12.2023
Поручительства по кредитным обязательствам дочерних компаний	24 651 938	20 803 627	16 662 078

АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 2025 ГОД

в тыс. руб.

Имущество, переданное в залог (залог доли)	184 460	186 980	186 970
Итого	24 836 398	20 990 607	16 849 048

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года доля в уставном капитале ООО «ТЦ Коломенский» в размере 100% залоговой стоимостью 90 тыс. рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО СБЕРБАНК сроком до 14 декабря 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года доля в уставном капитале ООО «СРТЦ» в размере 100 % залоговой стоимостью 90 тыс. рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО СБЕРБАНК сроком до 9 января 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года доля в уставном капитале ООО «Лендлорд» в размере 100% залоговой стоимостью 178 500 тыс. рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО СБЕРБАНК сроком до 5 ноября 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года доля в уставном капитале ООО «ГарантСтройИнвест» в размере 100% залоговой стоимостью 500 тыс. рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО Банк ВТБ сроком до 11 марта 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Доля в уставном капитале ООО «Атлантстрой» в размере 100 % залоговой стоимостью 10 тыс. рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО Банк ВТБ сроком до 9 марта 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года доля в уставном капитале ООО «Ридан» в размере 100 % залоговой стоимостью 500 тыс. руб. рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АО «Банк Финсервис» сроком до 20 января 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года доля в уставном капитале ООО «Монитор-Тайм» в размере 100% залоговой стоимостью 4 750 тыс. рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АО ГПБ сроком до 25 мая 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года доля в уставном капитале ООО «Недвижимость и ресурсы» в размере 100% залоговой стоимостью 10 тыс. рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Промсвязьбанк» сроком до 28 июня 2030 года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года доля в уставном капитале ООО «Тринити» в размере 100% залоговой стоимостью 10 тыс. рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АО АКБ «Алеф-Банк» сроком до 05 августа 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года доля в уставном капитале ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» в размере 100% залоговой стоимостью 2 520 тыс. рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО СБЕРБАНК сроком до 31 июля 2027 года.

## 16. Риски хозяйственной деятельности

Управление рисками Общества осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный процесс принятия решения и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков.

Организация системы управления рисками и внутреннего контроля формализована и закреплена во внутренних нормативных документах Общества, которые утверждены Советом директоров и по мере необходимости актуализируются. Ключевыми документами, с точки

АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА 2025 ГОД  
в тыс. руб.

зрения определения роли, задач органов внутреннего контроля, порядка их взаимодействия и фундаментальных основ организации и функционирования системы управления рисками и внутреннего контроля, являются:

- Политика управления рисками Общества – основной документ, определяющий цели, задачи и принципы функционирования корпоративной системы управления рисками Общества;
- Положение о Службе внутреннего контроля Общества, которое определяет цели и принципы функционирования Службы внутреннего контроля Общества;
- Методика управления рисками Общества, закрепляющая фундаментальные основы единой методологии оценки и управления рисками Общества.

Оценка эффективности системы управления рисками осуществляется Советом директоров Общества. Вопросы, связанные с управлением рисками, на регулярной основе рассматриваются Комитетом по аудиту и рискам Совета директоров.

**Классификация рисков.** Общество выделяет и систематизирует риски в пять основных групп. Все группы рисков подлежат регулярному мониторингу.

**I группа Стратегические риски** – риски, порожденные факторами неопределенности при стратегическом и бизнес-планировании.

- Риски политические: государственная политика, внутренняя политическая обстановка.
- Риски экономические: уровень инфляции, снижение реальных доходов населения, снижение покупательской способности населения, снижение деловой активности.

**II группа Финансовые риски** – риски, связанные с вероятностью финансовых потерь, наступлением негативных последствий, выражающихся в снижении прибыли, потере дохода или капитала.

- Риск ликвидности.

Риск ликвидности возникает при несовпадении сроков требований по активным операциям со сроками погашения по пассивным операциям. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств для расчетов с клиентами, при наступлении срока погашения по привлеченным кредитам и займам.

- Кредитный риск.
- Процентный риск.

Группа подвержена процентному риску в первую очередь в результате своей деятельности по предоставлению займов по фиксированным процентным ставкам в суммах и на сроки, отличающиеся от сумм и сроков привлечения средств под фиксированные процентные ставки. На практике процентные ставки, как правило, устанавливаются на короткий срок. Кроме того, процентные ставки, зафиксированные в условиях договоров, как по активам, так и по обязательствам, нередко пересматриваются на основе взаимной договоренности в соответствии с текущей рыночной ситуацией. Риски изменения ключевой кредитной ставки ЦБ, отражающие инфляционные процессы, не учитываются при обслуживании кредитов выданных по фиксированной ставке.

- Валютный риск.

Общество не производит расчетов в валюте, в связи с этим влияния колебаний обменных курсов на его финансовое положение и потоки денежных средств отсутствует.

**III группа Операционные риски** – риски, присущие отдельным бизнес-процессам, обусловленные преимущественно факторами внутренней среды Общества или его отраслевой спецификой.

- Риски, вызванные изменениями соотношения спроса и предложения в рамках торговых отношений с юридическими и физическими лицами (B2B и B2C): увеличение доли вакантных площадей, отсутствие сбалансированного по профилю портфеля арендаторов, снижение посещаемости торговых центров.
- Риски, связанные с конкурентным окружением.

АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 2025 ГОД

в тыс. руб.

- Риски, связанные с взаимоотношениями с арендаторами: рост просроченных арендных платежей, досрочное расторжение договора аренды (упущенная выгода), изменение структуры ставки аренды; изменение валюты ставки аренды.
- Риски, связанные с реализацией проектов: капитальное строительство, реновация и др.
- Риски, связанные с физическим и моральным устареванием зданий и оборудования: рост аварийных ситуаций, связанных с оборудованием, снижение конкурентных преимуществ в сравнении с другими торговыми центрами, снижение популярности у посетителей.
- Риски, связанные с изменением цен на потребляемые Обществом и его дочерними организациями услуги и оборудование.
- Риски технологические: обслуживание арендных площадей, работа эскалаторов и лифтов, инженерного и иного оборудования.
- Риски кадровой политики.
- Риски потери деловой репутации, включая коррупционные и экологические риски.

**IV группа Информационные риски** – риски, связанные с опасностью возникновения убытков или ущерба в результате применения Обществом информационных технологий, включая потери значимой для Общества информации, а также сопряженные с созданием, передачей, хранением и использованием данных с помощью электронных носителей и иных средств связи.

- Риски, связанные с сохранностью информации.
- Риски обеспечения необходимыми ресурсами: программное обеспечение, информация, оборудование.
- Риски, связанные с управлением информацией.

**V группа Правовые риски** – риски, связанные с соответствием законодательным требованиям, в числе прочего, управлением собственностью и корпоративным управлением.

- Риски, связанные с изменением законодательства в отрасли (недвижимости).
- Риски, связанные с изменением законодательства в сфере налогового регулирования.
- Риски, связанные с взаимодействием с государственными органами.

Дополнительным основанием для классификации является значимость риска (степень воздействия риска). В зависимости от вероятности наступления и прогнозируемого размера ущерба от риска выделяются критические, значительные и умеренные риски. Критическим рискам, как представляющим максимальную угрозу для стабильного функционирования Общества и его дочерних организаций, уделяется повышенное внимание.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, г. Москва и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики, в том числе финансовых рынков Российской Федерации.

В 2022- 2025 годах рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Руководство Общества предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества.

#### 17. Иная дополнительная информация.

Чистые активы на 31.12.2025 года составляют (465 410) тыс. руб.

Чистые активы на 31.12.2024 года составляют (163 206) тыс. руб.

22 мая 2024 года годовое общее собрание акционеров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» утвердило дивиденды за счет нераспределенной прибыли 2023 года в размере 591,03 руб. на одну размещенную обыкновенную акцию. А также за счет нераспределенной прибыли прошлых лет в размере 674,39 руб. на одну размещенную обыкновенную акцию. Общая сумма дивидендов, начисленных и выплаченных в 2024 году, составила – 44 290 тыс. руб. В 2025 году дивиденды не распределялись и не выплачивались.

В 2024 году Общество получило субсидию в размере 228 593 тыс. руб. в целях возмещения

АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА 2025 ГОД

в тыс. руб.

в целях возмещения фактически понесенных затрат.

В 2023 году Общество получило субсидию в размере 72 745 тыс. руб. в целях возмещения фактически понесенных затрат

### 18. 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.;
- 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.
- 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.

### 19. События после отчетной даты.

02 февраля 2025 Общество сообщило о невозможности исполнить обязательства по всем облигационным выпускам в связи с ограничением по распоряжению денежными средствами в связи с наложением ареста на счета Общества.

В настоящее время в Арбитражном суде г Москвы рассматривается дело А40-286034/2025 о признании Общества несостоятельным (банкротом). 18 марта 2026 года введена процедура наблюдения.

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

«29» мая 2026 года



А.Ю. Панфилов

