

**БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ КОРПОРАЦИИ "ГАРАНТ-ИНВЕСТ"
ЗА 3 МЕСЯЦА 2026**

АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 3 МЕСЯЦА 2026 ГОДА

АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"
Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 3 месяца 2026 года

Содержание

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 3 месяца 2026 года:

Бухгалтерский баланс.....	2
Отчет о финансовых результатах.....	6
Отчет об изменении капитала.....	8
Отчет о движении денежных средств.....	10
Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности	13

Бухгалтерская отчетность
за 1 квартал 2026 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

ИНН

по ОКОПФ

по ОКФС

62820883

7726637843

12267

34

**Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2026 г.**

Коды		
0710001		
31	03	2026
Форма по ОКУД		
Отчетная дата		
(число, месяц, год)		
по ОКПО		
62820883		
по ОКЕИ		
384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Основные средства	1150	720	1 026	2 354
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	8 469 940	11 514 054	9 406 295
	Отложенные налоговые активы	1180	652 766	167 783	70 024
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	9 123 427	11 682 863	9 478 674
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	120	500	121
	Дебиторская задолженность	1230	1 623 904	1 833 706	1 489 055
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 839 399	2 191 195	4 547 717
	Денежные средства и денежные	1250	23	43	103 466
	Прочие оборотные активы	1260	14 610	20 179	48 080
	Итого по разделу II	1200	5 478 057	4 045 623	6 188 439
	БАЛАНС	1600	14 601 483	15 728 487	15 667 112

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 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	(1 957 159)	(502 160)	(199 956)
	Итого по разделу III	1300	(1 920 409)	(465 410)	(163 206)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	530 027	12 001 482	9 681 670
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	530 027	12 001 482	9 681 670
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	15 442 932	3 641 228	5 804 077
	Кредиторская задолженность	1520	546 027	547 850	343 392
	Оценочные обязательства	1540	2 906	3 337	1 179
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	15 991 865	4 192 415	6 148 648
	БАЛАНС	1700	14 601 483	15 728 487	15 667 112

Генеральный директор

(наименование должности)

1 июня 2026 г.

(подпись)

Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)



**Отчет о финансовых результатах
за 1 квартал 2026 г.**

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

Коды		
0710002		
31	03	2026
по ОКПО 62820883		
по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 квартал 2026 г.	За 1 квартал 2025 г.
	Выручка	2110	4 180	10 826
	Себестоимость продаж	2120	(4 106)	(3 462)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	74	7 364
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(7 553)	(7 361)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(7 479)	3
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	335 292	601 802
	Проценты к уплате	2330	(320 797)	(589 540)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(1 946 998)	(12 106)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(1 939 982)	159
	Налог на прибыль организаций	2410	484 983	(54)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(41)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	484 983	(13)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 454 999)	105

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 квартал 2026 г.	За 1 квартал 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	(1 454 999)	105
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

1 июня 2026 г.



(подпись)

Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

**Отчет об изменениях капитала
за 1 квартал 2026 г.**

Форма по ОКУД		Коды	
0710004		0710004	
Отчетная дата	31	03	2026
(число, месяц, год)			
по ОКПО	62820883		
по ОКЕИ	384		

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

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	Нераспределенна я 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 исправлением ошибок	3110 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 квартал 2025 г.							105	105
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	-	-
	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 31 марта 2025 г.	3250	35 000	-	-	-	1 750	(199 851)	(163 101)
	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)

**Отчет о движении денежных средств
за 1 квартал 2026 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	03	2026
по ОКПО			62820883		
по ОКЕИ			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 квартал 2026 г.	За 1 квартал 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	3 706	35 281
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	3 706	30 745
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	4 536
	Платежи - всего	4120	(13 159)	(385 360)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 205)	(7 321)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(9 493)	(11 189)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(366 535)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(41)
	прочие платежи	4129	(1 461)	(274)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(9 453)	(350 079)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 квартал 2026 г.	За 1 квартал 2025 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	792 997
	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	-	698 206
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	94 791
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	(592 915)
	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	-	(592 915)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	200 082
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	10 378	108 800
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	10 378	108 800
	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 квартал 2026 г.	За 1 квартал 2025 г.
	Платежи - всего	4320	(945)	(60 050)
	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)	(60 050)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	9 433	48 750
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(20)	(101 247)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	43	103 466
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	23	2 219
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

Панфилов Алексей Юрьевич
(расшифровка подписи)

1 июня 2026 г.



ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 3 МЕСЯЦА 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 3 месяца 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 3 месяца 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 3 месяца 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 3 месяцев 2026 года	За 3 месяцев 2025 года
Услуги по аренде и управлению собственным или арендованным недвижимым имуществом	4 180	10 826
Итого	4 180	10 826

5. Уставный капитал

Величина уставного капитала на 31.03.2026 и 31.03.2025 составляет 35 000 000 рублей.

На 31.03.2025

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 31.03.2026

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 31 марта 2026 и 31 март 2025 уставный капитал Общества полностью оплачен.

По состоянию на 31 марта 2026 и 31 марта 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 3 месяцев 2026 года, закончившихся 31 марта 2026 года, Общество не объявляло дивиденды.

7. Заемные средства**Долгосрочные заемные средства.**

Вид заемных средств	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024
Долгосрочные долговые ценные бумаги	-	11 471 455	9 681 670
Займы полученные	519 970	519 970	-
Проценты по займам долгосрочные	10 057	10 057	-
Итого	530 027	12 001 482	9 681 670

Краткосрочные заемные средства.

Вид заемных средств	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024
Краткосрочные долговые ценные бумаги	14 471 455	3 000 000	3 500 000
Накопленный купонный доход	768 178	471 795	111 704
Займы полученные	112 029	102 577	2 118 922
Проценты по займам	91 270	66 856	73 451
Итого	15 442 932	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	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024
Оценочные обязательства по вознаграждению работников: резерв ежегодных отпусков, включая страховые взносы	1 412	1 943	1 179
Оценочное обязательство по рискам в связи с судебными разбирательствами	1 493	1 394	-
Итого	2 906	3 337	1 179

9. Обеспечение обязательств

Наименование, тыс. руб.	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024
Поручительства по кредитным обязательствам дочерних компаний	25 798 981	24 651 938	20 803 627
Имущество, переданное в залог (залог доли)	184 460	184 460	186 980
Итого	25 983 441	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.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 3 МЕСЯЦА 2026 ГОДА

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 31.03.2026 года в сумме 1 920 409 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. 18 марта 2026 года введена процедура наблюдения.

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

«01» июня 2026 года



А.Ю. Панфилов