

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о бухгалтерской (финансовой) отчетности
Акционерного общества «Коммерческая
недвижимость Финансово-промышленной
корпорации «Гарант-Инвест» по итогам
деятельности за 2024 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» (Организация) (ОГРН 1097746603680), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2024 год и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ и соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая Международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел «Допущение непрерывности деятельности» пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности, в котором указано, что 14 марта 2025 года Организация сообщила о невозможности исполнить обязательства по всем облигационным выпускам. Как отмечается в указанном разделе «Допущение непрерывности деятельности», данные события или условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе «Допущение непрерывности деятельности», указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Риск реализации выданных поручительств и залоговых обязательств

По договорам поручительств выданных и залогов, предоставленных в качестве обеспечения, Организация является поручителем для обеспечения исполнения обязательств на сумму, которая значительно превышает чистые активы Организации. Выдавая поручительство, Организация принимает на себя риски неплатежеспособности должника. По договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или частично. При неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя. Поручительство существует в течение срока, на который оно дано, и пока он не истек, кредитор вправе предъявить требование из поручительства из-за неисполнения должником обеспеченного обязательства. В случае предъявления кредитором требования к поручителю в части погашения обязательства по поручению, у Организации может возникнуть риск невозможности расплатиться по взятым на себя обязательствам. Организация также принимает на себя риски в отношении залоговых обязательств, для обеспечения которых в залог переданы доли в уставном капитале третьих компаний в случае наступления их неплатежеспособности.

Мы проанализировали способность компаний-должников, в отношении которых Организация выступает поручителем/залогодателем, расплатиться по вышеуказанным обязательствам и оценить для Организации степень риска в случае необходимости реализации залоговых обязательств и поручительств выданных.

Мы оценили полноту и корректность раскрытия данных в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности. Информация о выданных поручительствах и залоговых обязательствах раскрыта в пункте 35 пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение по указанной отчетности 15 апреля 2024 года.

Прочая информация

Генеральный директор (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете и отчете эмитента за 2024 год, но не включает бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и отчет эмитента за 2024 год, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом и отчетом эмитента за 2024 год мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров.

Ответственность руководства и Совета директоров за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Генеральный директор несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Совет директоров несет ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Организации;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем Совету директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Совета директоров, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОПНЗ 22006040354, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 01.01.2024 № 20-01/2024-Ю



Хромова Елена Юрьевна

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОПНЗ 12006020340

28 апреля 2025 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Организация	Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"(АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")	Форма по ОКУД	0710001
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31 12 2024
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКПО	62820883
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность	ИНН	7726637843
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	68.20
Местонахождение (адрес)	127051, Москва г, Колобовский 1-й пер, дом № 23, помещение 1, Комн 3	по ОКОПФ / ОКФС	12267 34
		по ОКЕИ	384

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
АО Юникон

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7716021332
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1037739271701

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	332
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
17	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
18	Основные средства	1150	2 354	183	-
	в том числе:		-	-	-
			-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
19	Финансовые вложения	1170	9 406 295	6 080 533	2 776 285
31	Отложенные налоговые активы	1180	70 024	279	220
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	33 564
	Итого по разделу I	1100	9 478 673	6 080 995	2 810 401
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	121	220	-
20	Дебиторская задолженность	1230	1 489 055	1 259 293	890 534
19	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4 547 717	2 458 169	4 290 584
21	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	103 466	163 609	25 409
	Прочие оборотные активы	1260	48 080	45 232	38 117
	Итого по разделу II	1200	6 188 439	3 926 523	5 244 644
	БАЛАНС	1600	15 667 112	10 007 518	8 055 045

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
22	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	35 000	35 000	35 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
23	Резервный капитал	1360	1 750	1 750	1 750
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(199 956)	80 131	59 535
	Итого по разделу III	1300	(163 206)	116 881	96 285
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
24	Заемные средства	1410	9 681 670	6 769 794	4 200 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
25	Прочие обязательства	1450	-	180 000	-
	Итого по разделу IV	1400	9 681 670	6 949 794	4 200 000
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
24	Заемные средства	1510	5 804 077	2 779 459	3 749 478
26	Кредиторская задолженность	1520	343 392	160 103	8 183
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
27	Оценочные обязательства	1540	1 179	1 281	1 099
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 148 648	2 940 843	3 758 760
	БАЛАНС	1700	15 667 112	10 007 518	8 055 045

Руководитель



Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2024
Организация	Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"(АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")	по ОКПО	62820883		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7726637843		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2	68.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	34	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
28	Выручка	2110	71 633	68 296
29	Себестоимость продаж	2120	(8 751)	(9 887)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	62 882	58 409
	Коммерческие расходы	2210	-	-
29	Управленческие расходы	2220	(58 810)	(57 535)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 072	874
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 588 072	944 462
	Проценты к уплате	2330	(2 078 861)	(1 007 805)
30	Прочие доходы	2340	331 259	354 764
30	Прочие расходы	2350	(150 084)	(265 262)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(305 542)	27 033
31	Налог на прибыль	2410	69 745	(6 346)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(6 382)
	отложенный налог на прибыль	2412	69 745	36
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(235 797)	20 687

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(235 797)	20 687
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Панфилов Алексей
Юрьевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"(АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")	Форма по ОКУД		Коды	
	Дата (число, месяц, год)		0710004	
	по ОКПО		31	12 2024
	ИНН		62820883	
	по ОКВЭД 2		7726637843	
Идентификационный номер налогоплательщика			68.20	
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом			
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Непубличное акционерное общество	Совместная частная и / иностранная собственность		12267	34
Единица измерения:	в тыс. рублей		384	
			по ОКЕИ	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	35 000	-	-	1 750	59 535	96 285
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	20 687	20 687
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		20 687
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:						(91)	(91)
убыток	3221	X	X	X	X	(91)	(91)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	35 000	-	-	1 750	80 131	116 881
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(280 087)	(280 087)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(235 797)	(235 797)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(44 290)	(44 290)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	35 000	-	-	1 750	(199 956)	(163 206)

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	96 285	20 687	-	116 972
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(91)	-	(91)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	96 285	20 596	-	116 881
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	59 535	20 687	-	80 222
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(91)	-	(91)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	59 535	20 596	-	80 131
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(163 206)	116 881	96 285



Руководитель
Панфилов Алексей Юрьевич
(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2024
Организация	Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"(АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")	по ОКПО	62820883		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7726637843		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2	68.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	34	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	323 961	114 138
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	90 638	41 393
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	233 323	72 745
Платежи - всего	4120	(2 206 508)	(1 215 441)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(139 054)	(108 777)
в связи с оплатой труда работников	4122	(35 934)	(35 057)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 973 165)	(1 057 825)
налога на прибыль организаций	4124	(4 542)	(6 443)
прочие платежи	4129	(53 813)	(7 339)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 882 547)	(1 101 303)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	7 774 811	5 913 405
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	6 321 162	5 189 130
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 143 697	578 950
прочие поступления	4219	309 952	145 325
Платежи - всего	4220	(11 738 915)	(6 323 713)
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)	(21 000)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(11 736 372)	(6 302 713)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 964 104)	(410 308)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	10 046 386	5 274 294
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 344 725	4 500
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	7 701 661	5 269 794
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(4 259 878)	(3 624 483)
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	(4 215 588)	(3 624 483)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 786 508	1 649 811
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(60 143)	138 200
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	163 609	25 409
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	103 466	163 609
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Панфилов Алексей Юрьевич
(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	Первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния								
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	1 350	(1 018)	-	(1 350)	1 236	(218)	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	692	(460)	-	(692)	659	(199)	-	-	-	-	-	-	-
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания,	5102	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
наименование места происхождения товаров	5112	за 2023г.	160	(60)	-	(160)	79	(19)	-	-	-	-	-	-	-
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5103	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5113	за 2023г.	498	(498)	-	(498)	498	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	3
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	-	-	2
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, баз данных	5132	-	-	1

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	40 000	248	-	(40 248)	-
в том числе:							
	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	40 000	-	-	(40 000)	-
Видеоролик №3	5182	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2023г.	-	248	-	(248)	-



Панфилов Алексей
Юрьевич
(расшифровка подписи)

28-апреля 2023г.

[illegible]

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2024г.	-	2 583	-	(2 583)	-
	5250	за 2023г.	-	194	-	(194)	-
Офисное оборудование	5241	за 2024г.	-	2 583	-	(2 583)	-
	5251	за 2023г.	-	194	-	(194)	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	6 080 533	-	4 613 367	(1 287 605)	-	-	-	9 406 295	-
	5311	за 2023г.	2 776 285	-	3 961 105	(656 857)	-	-	-	6 080 533	-
в том числе:											
	5302	за 2024г.	6 080 533	-	4 613 367	(1 287 605)	-	-	-	9 406 295	-
	5312	за 2023г.	2 776 285	-	3 961 105	(656 857)	-	-	-	6 080 533	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	2 458 169	-	3 833 695	(1 744 147)	-	-	-	4 547 717	-
	5315	за 2023г.	4 290 584	-	2 458 169	(4 290 584)	-	-	-	2 458 169	-
в том числе:											
	5306	за 2024г.	2 458 169	-	3 833 695	(1 744 147)	-	-	-	4 547 717	-
	5316	за 2023г.	4 290 584	-	2 458 169	(4 290 584)	-	-	-	2 458 169	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	8 538 702	-	8 447 062	(3 031 752)	-	-	-	13 954 012	-
	5310	за 2023г.	7 066 869	-	6 419 274	(4 947 441)	-	-	-	8 538 702	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Панфилов Алексей
Юрьевич
(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

4. Запасы

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	-	-	-	363	(363)	-	X	-	-	-	
	5420	за 2023г.	-	-	-	425	(425)	-	X	-	-	-	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	363	(363)	-		-	-	-	
	5421	за 2023г.	-	-	-	425	(425)	-		-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-		-	-		-	-	-	
	5422	за 2023г.	-	-	-		-	-		-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-		-	-		-	-	-	
	5423	за 2023г.	-	-	-		-	-		-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-		-	-		-	-	-	
	5424	за 2023г.	-	-	-		-	-		-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-		-	-		-	-	-	
	5425	за 2023г.	-	-	-		-	-		-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-		-	-		-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-		-	-		-	-	-	
	5407	за 2024г.	-	-	-		-	-		-	-	-	
	5427	за 2023г.	-	-	-		-	-		-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

ИНН 77-06-037843 * Москва * Акционерное общество "Гарант-Инвест Коммерциал Ризл Эстейт" JSC "Гарант-Инвест Коммерциал Ризл Эстейт" JSC

ИНН 77-06-037843 * Москва * Акционерное общество "Гарант-Инвест Коммерциал Ризл Эстейт" JSC "Гарант-Инвест Коммерциал Ризл Эстейт" JSC

Руководитель

Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	1 259 293	-	769 826	-	(508 975)	(1 014)	-	-	-	-	1 519 130	(30 075)
	5530	за 2023г.	890 534	-	696 137	-	(327 374)	(4)	-	-	-	-	1 259 293	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	53 908	-	29 810	-	(52 616)	-	-	-	-	-	31 103	-
	5531	за 2023г.	21 624	-	47 983	-	(15 699)	-	-	-	-	-	53 908	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	173 434	-	16 253	-	(172 578)	(676)	-	-	-	-	16 433	(107)
	5532	за 2023г.	171 927	-	173 434	-	(171 923)	(4)	-	-	-	-	173 434	-
Прочая	5513	за 2024г.	1 031 951	-	723 763	-	(283 781)	(339)	-	-	-	-	1 471 594	(29 968)
	5533	за 2023г.	696 983	-	474 720	-	(139 752)	-	-	-	-	-	1 031 951	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5500	за 2024г.	1 259 293	-	769 826	-	(508 975)	(1 014)	-	X	-	-	1 519 130	(30 075)
	5520	за 2023г.	890 534	-	696 137	-	(327 374)	(4)	-	X	-	-	1 259 293	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.				На 31 декабря 2023 г.			
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)					списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	6 769 794	6 411 876	-	-	-	-	(3 500 000)	-	-	9 681 670
	5571	за 2023г.	4 200 000	5 449 794	-	-	-	-	(2 700 000)	-	-	6 949 794
	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2024г.	6 769 794	6 411 876	-	-	-	-	(3 500 000)	-	-	9 681 670
займы	5573	за 2023г.	4 200 000	5 269 794	-	-	-	-	(2 700 000)	-	-	6 769 794
	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	180 000	-	-	-	-	-	-	-	180 000
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5560	за 2024г.	2 939 562	2 490 100	-	(2 782 187)	(6)	-	3 500 000	-	-	6 147 469
	5580	за 2023г.	3 757 661	239 562	-	(3 757 649)	(12)	-	2 700 000	-	-	2 939 562
	5561	за 2024г.	157 538	182 449	-	(179)	(6)	-	-	-	-	339 802
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5581	за 2023г.	5 045	157 538	-	(5 033)	(12)	-	-	-	-	157 538
	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2024г.	2 549	3 573	-	(2 549)	-	-	-	-	-	3 573
	5583	за 2023г.	3 121	2 549	-	(3 121)	-	-	-	-	-	2 549
авансы полученные	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5565	за 2024г.	2 779 459	2 304 077	-	(2 779 459)	-	-	3 500 000	-	-	5 804 077
	5585	за 2023г.	3 749 478	79 459	-	(3 749 478)	-	-	2 700 000	-	-	2 779 459
	5566	за 2024г.	16	1	-	-	-	-	-	-	-	17
кредиты	5586	за 2023г.	17	16	-	(17)	-	-	-	-	-	16
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5550	за 2024г.	9 709 356	8 901 976	-	(2 782 187)	(6)	-	X	-	-	15 829 139
	5570	за 2023г.	7 957 661	5 689 356	-	(3 757 649)	(12)	-	X	-	-	9 889 356

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель
Панфилов Алексей
Юрьевич
(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	30 842	29 483
Отчисления на социальные нужды	5630	5 442	5 092
Амортизация	5640	412	229
Прочие затраты	5650	30 885	32 618
Итого по элементам	5660	67 561	67 422
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	67 561	67 422

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 281	(102)	-	-	1 179
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждению работников: резерв ежегодных отпусков, включая страховые взносы	5701	1 281	(102)	-	-	1 179



Панфилов Алексей
Юрьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
28 апреля 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	20 990 607	16 849 048	16 892 930
Поручительства по кредитным обязательствам дочерних компаний	5811	20 803 627	16 662 078	16 705 870
Имущество, переданное в залог (залог доли)	5812	186 980	186 970	187 060



Панфилов Алексей
Юрьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
28 апреля 2025 г.
7726637843

Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год

I. Информация об организации

1. Информация об организации.

Акционерное Общество «Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест", (далее по тексту «АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» или «Общество») создано в 2009 году.

ОГРН 1097746603680

Дата внесения записи в ЕГРЮЛ 08 октября 2009 г.

ИНН 7726637843 КПП 770701001

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

Акционером Общества с долей акций 99,9% является АО «ФПК "Гарант-Инвест».

Акционером Общества с долей акций 0,1 % является ООО Управляющая компания ФПК «Гарант-Инвест».

Уставный капитал Общества составляет 35 000 000 рублей и в течении 2024 года и 2023 года не менялся.

2. Основные виды деятельности.

Основным видом деятельности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» являются услуги по подбору арендаторов, аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Коды видов деятельности Общества по ОКВЭД: 68.20

3. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах.

Генеральный директор Общества – Панфилов Алексей Юрьевич

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ Общества по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023	
Панфилов Алексей Юрьевич	Член совета директоров, Генеральный директор АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
Касьянов Игорь Леонидович	Член совета директоров с 06 августа 2009 года
Козовой Артем Геннадьевич	Член совета директоров с 21 мая 2010 года
Борисов Александр Иванович	Член совета директоров с 17 сентября 2018 года, независимый директор.
Коробченко Виктор Алексеевич	Председатель совета директоров с 15 декабря 2021 года, независимый директор

Ревизор Общества по состоянию на 31.12.2024 – Веселкин Леонид Алексеевич.

Аудитором Общества в 2024 г. является АО ЮНИКОН

В состав Ревизионной комиссии Общества по состоянию на 31.12.2023 входят:

Ревизионная комиссия Общества по состоянию на 31.12.2023	
Сяглов Анатолий Михайлович	Член ревизионной комиссии
Веселкин Леонид Алексеевич	Член ревизионной комиссии
Прокофьева Полина Владимировна	Член ревизионной комиссии

Аудитором Общества в 2023 г. является ООО «АудитЭкспресс».

Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 17 человек в 2024 году
- 17 человек в 2023 году.

4. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Экономика России проявляет некоторые особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. В Российской Федерации продолжаются экономические реформы и развитие правовой, административной и налоговой инфраструктуры, которые отвечали бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем во многом будет зависеть от хода данных реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством РФ и ЦБ РФ мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Начиная с февраля 2022 года произошел рост геополитической напряженности, создавший существенные риски для экономики РФ и приведший к значительным колебаниям курсов валют и снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, снижению суверенного рейтинга России, расширению санкций со стороны США, стран ЕС и ряда других стран в отношении физических и юридических лиц в Российской Федерации, включая отключение работы системы SWIFT для части российских банков.

Политические разногласия, а также международные санкции, введенные в отношении ряда российских компаний, банков и физических лиц в течение 2022-2023 годов, вызванные проведением специальной военной операции на Украине, негативным образом отразились на экономической ситуации в РФ.

Благодаря принятым мерам российского Правительства и Банка России ситуация в экономике России после периода высокой волатильности постепенно начала стабилизироваться. В целом экономика приспособилась к текущим геополитическим реалиям, в значительной степени перестроившись на восточное направление.

ВВП России в 2024 году, по первой оценке, увеличился на 4,10% (в 2023 году - рост на 3,30%). По итогам 2024 года фактические данные по показателю ВВП еще не были опубликованы. Показатель за 3 квартал 2024 года увеличился на 3,10%, за 2 квартал 2024 года – на 4,10%, за 1 квартал 2024 года уменьшился на 5,40%.

В январе уровень инфляции составил 7,44%, к концу года инфляция увеличилась до 9,52%. По итогам 1 квартала 2024 года значение ИПЦ на уровне 5,90%; 2 квартала 2024 года на уровне 8,80% и 3 квартала 2024 года на уровне 11,30%. В целом, рост цен по итогам 2024 года оказался выше официальных прогнозов. Прогноз Банка России от октября по инфляции на 2024 год равнялся 8,0-8,5%.

В целом экономика России достигла докризисного уровня, за исключением нефтегазового сектора, где действуют жесткие внешние санкции. По-прежнему значимым риском для экономики остается ухудшение внешних условий, в том числе возможное ужесточение санкционного режима.

Руководство Общества полагает, что им предпринимаются адекватные меры для поддержки устойчивости бизнеса Общества в сложившихся обстоятельствах.

5. 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:

- чистый убыток за 2024 год в сумме 235 797 тыс. руб.;
- отрицательные чистые активы по состоянию на 31.12.2024 года в сумме 163 206 тыс.руб.;
- отрицательные денежные потоки от текущей и инвестиционной деятельности за 2024 и 2023 годы;
- 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.

Вышеуказанные события и условия свидетельствуют о наличии существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности Общества.

Общество разработало следующие меры нивелирования вышеуказанных событий и условий, направленные на нормализацию своей деятельности:

08.04.2025 года Общество сообщило о единых условиях реструктуризации по всем облигационным выпускам: погашение 100 % номинала – 30 июля 2030 года, процентная ставка 10% годовых, начисляемая и выплачиваемая ежемесячно, распределение владельцам Облигаций до 21% от уставного капитала Общества как компенсация невыплаченных купонов за 2025 год. Общество планирует восстановить купонные платежи по Облигациям в объеме 10% годовых ежемесячно начиная с 01.01.2026 года.

Детали реструктуризации и голосования по облигациям изложены на официальном сайте компании <https://www.com-real.ru/restrict>.

Для улучшения финансовых показателей в 2025 году Обществом планируются следующие мероприятия:

- сокращение процентных расходов Общества в связи с реструктуризацией всех облигационных выпусков и изменением ставки купона, а также в связи с реструктуризацией кредитных договоров;
- получение дохода от продажи нескольких (до трех) принадлежащих Обществу дочерних компаний;
- увеличение дохода за счет введения в эксплуатацию комьюнити центра WESTMALL;
- сокращение операционных расходов за счет проведения оптимизационных мероприятий.

По мнению руководства Общества, выполнение вышеуказанных мероприятий позволит обеспечить улучшение финансовых показателей и выход на положительную динамику в последующих периодах.

II. Информация об учетной политике Общества.

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

6. Основа составления.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального Закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 года, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина от 29.07.1998 года №34н.

7. Нематериальные активы

В бухгалтерском балансе нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования. Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Переоценка нематериальных активов не производится.

В связи с началом применения Обществом с 2024 года ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», в отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе нематериальных активов, но в соответствии со стандартами таковыми не являются, на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) балансовая стоимость таких объектов списана в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль Общества.

8. 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.

9. Финансовые вложения

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

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражается в отчетности по состоянию на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой таких финансовых вложений на конец отчетного периода 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.

10. 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).

11. 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.

12. 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).

13. 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.

14. 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.

15. Признание расходов

Расходами 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.

16. Изменения в учетной политике.

В связи с начало применения Обществом с 2024 года ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», в отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе нематериальных активов, но в соответствии со стандартом таковыми не являются, на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) балансовая стоимость таких объектов списана в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль Общества.

Наименование строки баланса	31.12.2023 после корректировки	31.12.2023 до корректировки	Итоговая сумма корректировки
Нематериальные активы (строка 1110)	0	114	(114)
Отложенные налоговые активы (строка 1180)	279	256	23
Итого корректировка	-	-	(91)

III. Пояснения к формам бухгалтерской отчетности.

17. Нематериальные активы строка 1110, тыс. руб.

Виды активов	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Исключительное право на программы для ЭВМ, базы данных	0	0	0
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания	0	0	100
Прочие нематериальные активы	0	0	232
Итого по строке 1110	0	0	332

18. Основные средства

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

Вид основных средств	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Офисное и компьютерное оборудование	2 354	183	-
Итого по строке 1150	2 354	183	-

19. Финансовые вложения

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

Вид финансовых вложений	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Доли в уставном капитале, вклад в имущество.	849 381	849 281	491 031
Долгосрочные предоставленные займы	8 556 914	5 231 252	2 285 254
Итого по строке 1170	9 406 295	6 080 533	2 776 285

Долгосрочные финансовые вложения представлены вложениями в уставные капиталы, вкладом в имущество дочерних организаций на сумму 849 381 тыс. рублей. на 31.12.2024, 849 281 тыс. руб. на 31.12.2023, 491 031 тыс. руб. на 31.12.2022.

Наименование дочернего общества	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024	Доля, %	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2023	Доля, %	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2022	Доля, %
ООО «Атлантстрой»	2 747	100	2 747	100	2 747	100
ООО «ГарантСтройИнвест»	12 782	100	12 782	100	12 782	100
ООО «ТЦ Коломенский»	105	100	105	100	105	100
ООО «Монитор-Тайм»	11 155	100	11 155	100	11 155	100
ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»	65	100	65	100	65	100
ООО «Гарант-Инвест Недвижимость»	6 405	100	6 405	100	6 405	100
ООО «ТЦ Пражский Град»	104	100	104	100	104	100
ООО «Пролетарский-Б»	71 000	50	71 000	50	71 000	50
ООО «СРТЦ»	100	100	100	100	100	100
ООО «ЛЕНДЛОРД»	17 901	100	17 901	100	17 901	100
ООО «РИДАН»	40 273	100	40 273	100	40 273	100
ООО «Недвижимость и ресурсы»	197 881	100	197 881	100	197 881	100
ООО «Стройтехносервис»	130 513	100	130 513	100	130 513	100
ООО «Тринити»	357 250	100	357 250	100	-	-
ООО «Гарант-Инвест»	1 000	100	1 000	100	-	-
ООО «Химстрой»	100	100	-	-	-	-
Итого	849 381		849 281		491 031	

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	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Опционы на покупку долей	-	-	151 600
Краткосрочные предоставленные займы	4 547 717	2 458 169	4 138 984
Итого по строке 1240	4 547 717	2 458 169	4 290 584

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.

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.

20. Дебиторская задолженность, строка 1230, тыс. руб.

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1 466 846	1 031 441	696 704
Расчеты с покупателями	31 103	53 908	21 624
Расчеты с поставщиками	16 433	173 434	171 927
Расчеты по налогам и сборам	4 748	510	279
Резерв под дебиторскую задолженность – расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	(29 968)	-	-
Резерв под дебиторскую задолженность – расчеты с поставщиками	(107)	-	-
Итого по строке 1230	1 489 055	1 259 293	890 534

Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами включают в себя задолженность по текущим процентам по займам выданным, задолженность прочих дебиторов. В составе расчетов с прочими дебиторами и кредиторами отражен остаток денежных средств на счетах, открытых в КБ "Гарант-Инвест" (АО), у которого на отчетную дату Банком России отозвана лицензия на осуществление банковских операций в размере 31 368 тыс. руб., резерв по данной задолженности создан в размере 100% остатка и составляет на отчетную дату 29 968 тыс. руб., за вычетом страхового возмещения в размере 1 400 тыс. рублей

Расчеты с покупателями включают в себя остатки задолженности по договорам на оказание услуг по подбору арендаторов.

Расчеты с поставщиками включают в себя авансы по договорам, уплаченные другим организациям в соответствии с условиями договоров. Резерв по сомнительной задолженности по расчетам с поставщиками по состоянию на 31.12.2024 года создан в размере 107 тыс. руб.

21. Денежные средства, строка 1250, тыс. руб.

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Текущие счета в банках	103 466	163 566	25 401
Средства на счетах брокера	-	43	8
Итого по строке 1250	103 466	163 609	25 409

22. Капитал и резервы

Величина уставного капитала на 31.12.2024 и 31.12.2023 составляет 35 000 000 рублей.

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

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 уставный капитал Общества полностью оплачен.

Внеочередным собранием акционеров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант - Инвест» от 19 сентября 2024 года принято решение осуществить дробление размещенных обыкновенных акций Общества на условиях конвертации одной акции номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая в 1 000 акций номинальной стоимостью 1 руб. каждая. Таким образом 35 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая конвертированы в 35 000 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 руб. каждая. Изменения в решение о выпуске ценных бумаг зарегистрированы решением Банка России от 9 октября 2024 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 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.

По состоянию на 31 декабря 2023 года все обыкновенные акции имеют номинальную стоимость 1 000 рублей 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.

Общая сумма дивидендов, выплаченных в 2024 году, составила – 44 290 тыс. руб.

23. 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.

24. Заемные средства

Долгосрочные заемные средства, строка 1410, тыс. руб.

Вид заемных средств	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Долгосрочные долговые ценные бумаги	9 681 670	6 769 794	4 200 000
Итого по строке 1410	9 681 670	6 769 794	4 200 000

Краткосрочные заемные средства, строка 1510, тыс. руб.

Вид заемных средств	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Краткосрочные долговые ценные бумаги	3 500 000	2 700 000	3 620 000
Накопленный купонный доход	111 704	79 459	129 478
Займы полученные	2 118 922	-	-
Проценты по займам	73 451	-	-
Итого по строке 1510	5 804 077	2 779 459	3 749 478

По состоянию на 31 декабря 2024 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 14,75%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 18 ноября 2025 года. На 31.12.2024 года начислен купонный доход – 25 455 тыс. руб.

- 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 13 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 05 мая 2025 года. На 31.12.2024 года начислен купонный доход – 17 800 тыс. руб.

- 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 14,5 %, с 23 августа 2024 года ставка – 13%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 02 августа 2028 года. На 31.12.2024 года начислен купонный доход – 14 240 тыс. руб.

- 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 – 20 700 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 17,6 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 15 октября 2026 года. На 31.12.2024 года начислен купонный доход – 8 354 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 года часть выпущенных облигаций Общества серии 002P-09 получена по договору займа ценных бумаг. Общая сумма полученных по договору займа облигаций – 1 289 795 тыс. руб.

- 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 ключевой ставке + 4,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 30 июля 2026 года. На 31.12.2024 года начислен купонный доход – 25 155 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 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 14,75%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 18 ноября 2025 года. На 31.12.2023 года начислен купонный доход – 24 240 тыс. руб.

- 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 13 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 05 мая 2025 года. На 31.12.2023 года начислен купонный доход – 13 540 тыс. руб.

- 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 14,5 %, с 23 августа 2024 ставка – 13%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 02 августа 2028 года. На 31.12.2023 начислен купонный доход – 5 199 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 года размещено 3 269 794 облигаций номиналом 1 000 рублей.

- биржевые, документарные, процентные облигации, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 002P-03. Объем выпуска составил 1 500 000 облигаций, номиналом 1 000 рублей с купонным доходом по ставке 10,5 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 26 марта 2024 года. На 31.12.2023 года начислен купонный доход – 2 160 тыс. руб.

- биржевые, документарные, процентные облигации, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 001P-05. Объем выпуска составил 6 000 000 облигаций, номиналом 1 000 рублей с купонным доходом по ставке 12 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Погашение номинальной стоимости облигации производится ежеквартально. Облигации выпущены со сроком до 05 апреля 2024 года. На 31.12.2023 номинальная стоимость облигации – 200 рублей. В течении 2023 года произведено погашение номинальной стоимости облигаций в размере 1 200 000 тыс. руб. (200 рублей на одну бумагу). На 31.12.2023 года начислен купонный доход – 34 320 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 года займы, полученные в размере 2 118 922 тыс. руб. включали займы в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 1% до 25% годовых, со сроком погашения с февраля 2025 по октябрь 2025. Сумма начисленных процентов по состоянию на 31.12.2024 - 73 451 тыс. руб.

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

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Расчеты с поставщиками	-	180 000	-
Итого по строке 1450	-	180 000	-

26. Кредиторская задолженность, строка 1520, тыс. руб.

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Расчеты с поставщиками	339 802	157 538	5 045
Расчеты по налогам и сборам	3 573	2 549	3 121
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	17	16	17
Итого по строке 1520	343 392	160 103	8 183

27. Оценочные обязательства, строка 1540, тыс. руб.

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Оценочные обязательства по вознаграждению работников: резерв ежегодных отпусков, включая страховые взносы	1 179	1 281	1 099
Итого по строке 1540	1 179	1 281	1 099

28. Выручка по договорам с покупателями, строка 2110, тыс. руб.

Наименование	2024 год	2023 год
Услуги по аренде и управлению собственным или арендованным недвижимым имуществом	71 633	68 296
Итого строка 2110.	71 633	68 296

29. Расходы по обычным видам деятельности

Информация по разделу «Расходы по обычным видам деятельности» представлена в таблице 6 «Затраты на производство» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Себестоимость	2024 год	2023 год
Расходы на оплату труда	6 973	7 959
Страховые взносы	1 224	1 374
Аренда	554	554
Итого строка 2120	8 751	9 887

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
Амортизация	412	229
Расходы на оплату труда	23 869	21 524
Страховые взносы	4 218	3 718
Расходы на аудит	880	350
Расходы на участие в выставках, конференциях	9 000	8 691
Рекламные расходы	14 651	6 606
Прочие	5 780	16 417
Итого строка 2220	58 810	57 535

30. Прочие доходы и расходы, строка 2340, 2350, тыс. руб.

Прочие доходы	2024 год	2023 год
Доходы от реализации прав требования	-	167 292
Субсидия	228 593	72 745
Штрафы	102 660	114 550
Прочие доходы	6	177
Итого строка 2340	331 259	354 764

Прочие расходы	2024 год	2023 год
Расходы на услуги банка и брокера	44 828	18 436
Расходы на размещение и обслуживание долговых ценных бумаг	36 468	62 110
Резервы по сомнительным долгам	30 075	-
Прочие расходы	22 540	17 399
Консультационные услуги	11 340	-
Расходы на благотворительность	4 833	25
Расходы связанные с реализации прав требования	-	167 292
Итого строка 2350	150 084	265 262

31. Налог на прибыль**Отложенные налоговые активы на 31.12.2024**

	31.12.2024	Отражено в составе прибылей и убытков	31.12.2023
Отложенные налоговые активы	70 024	69 745	279
- нематериальные активы	15	(8)	23
- оценочные обязательства и резервы (резерв по отпускам)	295	39	256
- резервы по сомнительным долгам	7 519	7 519	-
- убыток текущего периода	62 195	62 195	-

Отложенные налоговые активы на 31.12.2023

	31.12.2023	Отражено в составе прибылей и убытков	31.12.2022
Отложенные налоговые активы	279	59	220
- нематериальные активы	23	23	-
- оценочные обязательства и резервы (резерв по отпускам)	256	36	220

Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль	За 2024 год	За 2023 год
Условный (расход) доход	61 108	(5 406)
Постоянный налоговый доход (расход)	(5 368)	(940)
Отложенный налоговый актив (начисленный за период)	(69 745)	(36)
Пересчет отложенного налога на прибыль в связи с изменением ставки по налогу на прибыль	14 005	-
Текущий налог на прибыль	-	(6 382)

В связи с изменением с 01.01.2025 года ставки налога на прибыль, в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах величина отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств подлежит пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

С 01 января 2025 ставка налога на прибыль составляет 25% - эффект от изменения налоговой ставки по налогу на прибыль – 14 005 тыс. руб.

32. 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.	2024 год	2023 год
Базовая прибыль (убыток)	(235 797)	20 687
Кол-во обыкновенных именных акций в обращении, шт.	35 000 000	35 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию	(0,0067)	0,59106

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

33. Информация о связанных сторонах.

Общество контролируется АО "ФПК "Гарант-Инвест".

Бенефициаром Общества является Панфилов Алексей Юрьевич по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 гг.

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 2024 года и на 31 декабря 2023 года:

Показатель, тыс. руб.	Акционеры		Дочерние общества		Прочие связанные лица	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Финансовые вложения	3 875 030	838 245	9 960 472	6 317 862	-	-
Денежные средства	-	-	-	-	-	163 603
Дебиторская задолженность	134 497	18 225	1 317 184	1 107 973	1 400	-
Кредиторская задолженность	-	-	111	72	-	-
Кредиты и займы	-	-	1 299 425	-	-	-

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2024 года и за 2023 год:

Показатель, тыс. руб.	Акционеры		Дочерние общества		Прочие связанные лица	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Выручка	-	-	70 424	68 299	-	-
Процентные доходы	620 922	58 963	875 110	734 449	-	3 866
Процентные расходы	-	-	5 235	150	-	-
Управленческие расходы	-	-	554	72	-	-
Прочие расходы	-	-	-	-	152	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.

Просроченной задолженности на 31.12.2024 и 31.12.2023 нет.

В дебиторской задолженности связанных сторон отсутствует сомнительная задолженность, резервы по сомнительным долгам не создавались по состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2024, за исключением резерва на остаток денежных средств на счетах, открытых в КБ "Гарант-Инвест" (АО), у которого на 31.12.2024 Банком России отозвана лицензия на осуществление банковских операций, в связи с чем на отчетную дату сформирован резерв в размере 29 968 тыс. руб.

34. Вознаграждению ключевому управленческому персоналу

Показатель, руб.	2024 год	2023 год
Краткосрочное вознаграждение ключевого управленческого персонала, включая страховые взносы	2 133 694	1 988 021
Итого	2 133 694	1 988 021

35. 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.	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Поручительства по кредитным обязательствам дочерних компаний	20 803 627	16 662 078	16 705 870
Имущество, переданное в залог (залог доли)	186 980	186 970	187 060
Итого	20 990 607	16 849 048	16 892 930

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года доля 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.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 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 2024 года и 31 декабря 2023 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 2024 года и 31 декабря 2023 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 2024 года и 31 декабря 2023 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 2024 года и 31 декабря 2023 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 2024 года и 31 декабря 2023 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 2024 года и 31 декабря 2023 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 2024 года и 31 декабря 2023 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 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.

Наименование, тыс. руб.	Размер обеспечения по договорам поручительства	Обеспечение обязательств выданных на 31.12.2024	Обеспечение обязательств выданных на 31.12.2023
Поручительства по кредитным обязательствам дочерних компаний		20 803 627	16 662 078
В том числе			
обеспечение обязательств по кредитному соглашению от 01.02.2017 между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (кредитор) и ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» (заемщик) сроком исполнения до 31.07.2027. Поручительство за исполнение обязательства ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» в полном объеме.	3 700 000	3 514 814	3 682 749
обеспечение обязательств по кредитному соглашению в форме поручительства от 15.06.2018. между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (кредитор) и ООО «ТЦ Коломенский» (заемщик) сроком исполнения до 14.12.2028. Поручительство за исполнение обязательства ООО «ТЦ Коломенский» в полном объеме.	1 000 000	826 872	853 625
обеспечение обязательств по кредитному соглашению в форме поручительства от 10.07.2018. между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (кредитор) и ООО «СРТЦ» (заемщик) сроком исполнения до 09.01.2029. Поручительство за исполнение обязательства ООО «СРТЦ» в полном объеме.	500 000	240 037	245 221
обеспечение обязательств по кредитному соглашению в форме поручительства от 24.09.2018. между Банком ВТБ (публичное акционерное общество) (кредитор) и ООО «ГарантСтройИнвест» (заемщик) сроком исполнения до 11.03.2026. Поручительство за исполнение обязательства ООО «ГарантСтройИнвест» в полном объеме.	3 100 000	2 937 827	3 048 325
обеспечение обязательств по кредитному соглашению в форме поручительства от 06.05.2019 между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (кредитор) и ООО «ЛЕНДЛОРД» (заемщик) сроком исполнения до 05.11.2029. Поручительство за исполнение обязательства ООО «ЛЕНДЛОРД» в полном объеме.	640 000	637 803	653 432

обеспечение обязательств по кредитному соглашению в форме поручительства от 11.09.2019. между Банком ВТБ (публичное акционерное общество) (кредитор) и ООО «АТЛАНТСТРОЙ» (заемщик) сроком исполнения до 09.03.2027. Поручительство за исполнение обязательства ООО «АТЛАНТСТРОЙ» в полном объеме.	2 300 000	2 307 675	2 431 213
обеспечение обязательств по кредитному соглашению в форме поручительства от 20.07.2021. между АО «Банк Финсервис» (кредитор) и ООО «РИДАН» (заемщик) сроком исполнения до 19.01.2027. Поручительство за исполнение обязательства ООО «РИДАН» в полном объеме.	92 800	60 133	76 632
обеспечение обязательств по кредитному соглашению в форме поручительства от 27.10.2021. между ПАО «Промсвязьбанк» (кредитор) и ООО «Недвижимость и ресурсы» (заемщик) сроком исполнения до 28.06.2030. Поручительство за исполнение обязательства ПАО «Промсвязьбанк» в полном объеме.	3 520 000	4 629 928	-
обеспечение обязательств по кредитному соглашению в форме поручительства от 26.11.2021. между «Газпромбанк» (Акционерное общество) (кредитор) и ООО «Монитор-Тайм» (заемщик) сроком исполнения до 25.05.2027. Поручительство за исполнение обязательства ПАО «Промсвязьбанк» в полном объеме.	5 100 000	5 263 539	5 275 882
обеспечение обязательств по кредитному соглашению в форме поручительства от 07.09.2023 между МЕТКОМБАНК ПАО (кредитор) и ООО "ТЦ Пражский Град" сроком исполнения до 30.09.2030. Поручительство за исполнение обязательства ПАО «Промсвязьбанк» в полном объеме.	398 999	384 999	394 999

36. Информация о судебных процессах

Информация о судебных делах с участием Общества по состоянию на 31.12.2023 года и 31.12.2024 года отсутствует.

37. 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 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.

Общество контролирует ожидаемые сроки погашения, которые представлены в таблице ниже по состоянию на 31 декабря 2024 года

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Срок не определен	Итого
АКТИВЫ							
Нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-
Основные средства	-	-	-	-	-	2 354	2 354
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	70 024	70 024
Запасы	-	-	-	-	-	=	=
Налог на добавленную стоимость	-	-	-	-	-	121	121
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	1 489 055-	1 489 055
Долгосрочные финансовые вложения	-	-	-	8 388 479-	1 017 816	-	9 406 295
Краткосрочные финансовые вложения	-	2 272 545	2 275 172	-	-	-	4 547 717
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	103 466	103 466
Прочие оборотные активы	-	-	-	-	-	48 080	48 080
Итого активов	-	2 272 545	2 275 172	8 388 479	1 017 816	1 713 100	15 667 112
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Заемные средства	86 249	3 365 034	2 352 794	9 681 670	-	-	15 485 747
Кредиторская задолженность	-	-	-	-	-	343 392	343 392
Оценочные обязательства	-	-	1 179	-	-	1 179	1 179
Итого обязательств	(86 249)	3 550 926	2 352 794	9 681 670	-	344 571	15 830 318
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2024 года	(86 249)	(1 092 489)	1 256 360	(1 293 191)	1 017 816	1 368 529	(163 206)
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2024 года	(84 249)	(1 178 738)	(1 256 360)	(2 549 551)	(1 531 735)	(163 206)	

- Кредитный риск.

- Процентный риск.

Общество принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и потоки денежных средств. Такие колебания могут повышать уровень процентной маржи, однако в случае неожиданного изменения процентных ставок процентная маржа может также снижаться или вызывать убытки.

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.

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Срок не определен	Итого
АКТИВЫ							
Нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-
Основные средства	-	-	-	-	-	2 354	2 354
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	70 024	70 024
Запасы	-	-	-	-	-	=	=
Налог на добавленную стоимость	-	-	-	-	-	121	121
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	1 489 055-	1 489 055
Финансовые вложения	-	2 272 545	2 275 172	8 388 479	1 017 816	-	13 954 012
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	103 466	103 466
Прочие оборотные активы	-	-	-	-	-	48 080	48 080
Итого активов	138 833	2 346 602	3 654 803	8 388 479	1 017 816	120 579	15 667 112
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Заемные средства	86 249	3 365 034	2 352 794	9 681 670	-	-	15 485 747
Кредиторская задолженность	-	-	-	-	-	343 392-	343 392
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-	=1 179	1 179
Итого обязательств	253 829	3 550 926	2 353 973	9 681 670	-	=	15 830 318
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2024 года	(104 916)	(1 204 324)	1 300 830	(1 293 191)	1 017 816	120 579	(163 206)
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2024 года	(104 916)	(1 309 240)	(8 410)	(1 301 601)	(283 785)	(163 206)	

- 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.

- 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 изменением законодательства в сфере валютного 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- 2024 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.

38. Иная дополнительная информация.

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

Чистые активы на 31.12.2023 года составляют 116 881 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 2023 году дивиденды на распределялись и не выплачивались.

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

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

39. События после отчетной даты.

14 марта 2025 Общество сообщило о невозможности исполнять обязательство 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, а также по предстоящим процентным платежам и офертам по остальным выпускам облигаций.

08 апреля 2025 Общество сообщило о единых условиях реструктуризации по всем облигационным выпускам: погашение 100 % номинала – 30 июля 2030 года, процентная ставка 10% годовых, начисляемая и выплачиваемая ежемесячно, распределение владельцам Облигаций до 21% от уставного капитала Общества как компенсация невыплаченных купонов за 2025 год.

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

«28» апреля 2025 года



А.Ю. Панфилов