

ИЗМЕНЕНИЯ В РЕШЕНИЕ О ВЫПУСКЕ ЦЕННЫХ БУМАГ

**Акционерное общество «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации
«Гарант-Инвест»**

биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные
серии 002P-10

Регистрационный номер выпуска ценных бумаг

4B02-10-71794-H-002P

Изменения вносятся по решению генерального директора акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест», принятому 15.04.2025, Приказ № 4 от 15.04.2024

Изменения в решение о выпуске ценных бумаг вносятся с согласия владельцев облигаций, полученного на общем собрании владельцев облигаций 30.04.2025 года, протокол № [*] от [*]

Место нахождения эмитента (в соответствии с его уставом): город Москва

Генеральный директор акционерного общества
«Коммерческая недвижимость Финансово-
промышленной корпорации «Гарант-Инвест»

А.Ю. Панфилов

1. Изложить в новой редакции следующее положение пункта 5.2. «Срок погашения облигаций» Решения о выпуске:	
Текст изменяемой редакции Решения о выпуске ценных бумаг	Текст новой редакции Решения о выпуске ценных бумаг
<i>Биржевые облигации погашаются в 720 (Семьсот двадцатый) день с даты начала размещения Биржевых облигаций (далее – Дата погашения).</i>	<i>Биржевые облигации погашаются 30.07.2030 г. (далее – Дата погашения).</i>
2. Изложить в новой редакции положение пункта 5.4 «Порядок определения дохода, выплачиваемого по каждой облигации» Решения о выпуске:	
Текст изменяемой редакции Решения о выпуске ценных бумаг	Текст новой редакции Решения о выпуске ценных бумаг
<p><i>Биржевые облигации предусматривают получение купонного дохода. Купонным доходом по Биржевым облигациям является сумма купонных доходов, начисляемых за каждый купонный период в виде процентов от непогашенной части номинальной стоимости Биржевых облигаций и выплачиваемых в дату окончания соответствующего купонного периода. Биржевые облигации имеют 24 (Двадцать четыре) купонных периода. Длительность каждого купонного периода устанавливается равной 30 (Тридцати) дням.</i></p> <p><i>Дата начала каждого купонного периода определяется по формуле:</i> $ДНКП(i) = ДНР + 30 * (i-1)$, где ДНР – дата начала размещения Биржевых облигаций; i - порядковый номер соответствующего купонного периода, (i=1,2,3...,24); ДНКП(i) – дата начала i-го купонного периода.</p> <p><i>Дата окончания каждого купонного периода определяется по формуле:</i> $ДОКП(i) = ДНР + 30 * i$, где ДНР – дата начала размещения Биржевых облигаций; i - порядковый номер соответствующего купонного периода, (i=1,2,3...,24); ДОКП(i) – дата окончания i-го купонного периода.</p> <p><i>Порядок определения процентных ставок по купонным периодам с 1 (Первого) по 24 (Двадцать четвертый) включительно по Биржевым облигациям в соответствии с п.6.3.1 Программы предусмотрен настоящим Решением о выпуске.</i></p>	<p><i>Биржевые облигации предусматривают получение купонного дохода.</i></p> <p><i>Купонным доходом по Биржевым облигациям является сумма купонных доходов, начисляемых за каждый купонный период в виде процентов от непогашенной части номинальной стоимости Биржевых облигаций и выплачиваемых в дату окончания соответствующего купонного периода.</i></p> <p><i>Биржевые облигации имеют 67 (Шестьдесят семь) купонных периода.</i></p> <p><i>А) Длительность купонных периодов с 1 (первого) по 10 (десятый) (включительно) устанавливается равной 30 (Тридцати) дням (далее – «Первоначальные купонные периоды»).</i></p> <p><i>Дата начала каждого Первоначального купонного периода определяется по формуле:</i> $ДНКП(i) = ДНР + 30 * (i-1)$, где ДНР – дата начала размещения Биржевых облигаций; i - порядковый номер соответствующего Первоначального купонного периода, (i=1,2,3...,10); ДНКП(i) – дата начала i-го Первоначального купонного периода.</p> <p><i>Дата окончания каждого Первоначального купонного периода определяется по формуле:</i></p>

Расчет суммы выплат по каждому i -му купону на одну Биржевую облигацию производится по следующей формуле:

$$КД_i = \sum_{D_{i0+1}}^{D_{i0}+T_i} D_{Di}$$

где:

$КД_i$ – размер купонного дохода по каждой Биржевой облигации по i -му купонному периоду, в российских рублях;

i – порядковый номер соответствующего купонного периода ($i=1, 2, 3, \dots, 24$);

D_{i0} – дата начала i -го купонного периода Биржевых облигаций;

D_{i0+1} – дата, следующая за датой начала i -го купонного периода Биржевых облигаций; T_i – длительность i -го купонного периода Биржевых облигаций, в днях.

D_{Di} – доход по каждой Биржевой облигации, рассчитываемый на каждую календарную дату D_i , в российских рублях, определяемый по формуле:

$$D_{Di} = Nom * \frac{R_{Di}}{365} * 100\%$$

где:

Nom – номинальная стоимость одной Биржевой облигации в российских рублях;

R_{Di} – размер процентной ставки на каждую дату D_i , в процентах годовых, определяемый по формуле:

$$R_{Di} = R + S,$$

где:

R – значение Ключевой ставки Банка России (в процентах годовых) на 7-й (седьмой) день, предшествующий дате D_i (далее – $D_i - 7$), публикуемое на официальном сайте Банка России в сети «Интернет»

В случае отсутствия опубликованного значения Ключевой ставки Банка России на $D_i - 7$ день (в том числе, если $D_i - 7$ день является выходным или праздничным днем в Российской Федерации), значение Ключевой ставки Банка России принимается равным последнему опубликованному значению. Если Ключевая ставка Банка России упразднена и (или) перестает использоваться Банком России, Ключевой ставкой Банка России будет считаться аналогичная ставка, устанавливаемая Банком России. Значение Ключевой ставки Банка России определяется с

$$ДОКП(i) = ДНР + 30 * i, \text{ где}$$

$ДНР$ – дата начала размещения Биржевых облигаций;

i – порядковый номер соответствующего Первоначального купонного периода, ($i=1, 2, 3, \dots, 10$);

$ДОКП(i)$ – дата окончания i -го Первоначального купонного периода.

Порядок определения процентных ставок по Первоначальным купонным периодам по Биржевым облигациям в соответствии с п.6.3.1 Программы предусмотрен настоящим Решением о выпуске.

Расчет суммы выплат по каждому Первоначальному купонному периоду на одну Биржевую облигацию производится по следующей формуле:

$$КД_i = \sum_{D_{i0+1}}^{D_{i0}+T_i} D_{Di}$$

где:

$КД_i$ – размер купонного дохода по каждой Биржевой облигации по i -му Первоначальному купонному периоду, в российских рублях;

i – порядковый номер соответствующего Первоначального купонного периода ($i=1, 2, 3, \dots, 10$);

D_{i0} – дата начала i -го Первоначального купонного периода Биржевых облигаций;

D_{i0+1} – дата, следующая за датой начала i -го Первоначального купонного периода Биржевых облигаций;

T_i – длительность i -го Первоначального купонного периода Биржевых облигаций, в днях.

D_{Di} – доход по каждой Биржевой облигации, рассчитываемый на каждую календарную дату D_i , в российских рублях, определяемый по формуле:

точностью до второго знака после запятой в соответствии с правилами математического округления.

D_i – календарная дата i -го купонного периода, на которую рассчитывается доход;

S - спред – надбавка, в процентах годовых (определяется Эмитентом и раскрывается Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций).

Порядок раскрытия информации о значении S - спред:

Информация об определенном Эмитентом значении S - спред раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте до даты начала размещения Биржевых облигаций и не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты его установления Эмитентом в Ленте новостей.

Величина KD_i рассчитывается с точностью до второго знака после запятой, округление цифр при расчете производится по правилам математического округления.

При этом под правилами математического округления следует понимать метод округления, при котором значение второго знака после запятой не изменяется, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 0 до 4 (включительно), и увеличивается на единицу, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 5 до 9 (включительно).

Начиная со второго дня размещения Биржевых облигаций, покупатель при совершении сделки купли-продажи Биржевых облигаций также уплачивает накопленный купонный доход (НКД), рассчитанный по следующей формуле:

$$НКД = \sum_{D_i}^{T} D_i$$

где:

НКД – размер накопленного купонного дохода, в российских рублях;

T – дата расчета накопленного купонного дохода внутри i -го купонного периода;

DD_i – доход по каждой Биржевой облигации, рассчитываемый на каждую календарную дату D_i , в российских рублях, определяемый по формуле, описанной выше по тексту настоящего пункта.

Величина НКД рассчитывается с точностью до второго знака после запятой, округление цифр при расчете производится по правилам математического округления.

$$D_{Di} = Nom * \frac{R_{Di}}{365} * 100\%$$

где:

Nom – непогашенная часть номинальной стоимости одной Биржевой облигации в российских рублях;

R_{Di} – размер процентной ставки на каждую дату D_i , в процентах годовых, определяемый по формуле:

$$R_{Di} = R + S,$$

где:

R – значение Ключевой ставки Банка России (в процентах годовых) на 7-й (седьмой) день, предшествующий дате D_i (далее – D_i-7), публикуемое на официальном сайте Банка России в сети «Интернет».

В случае отсутствия опубликованного значения Ключевой ставки Банка России на D_i-7 день (в том числе, если D_i-7 день является выходным или праздничным днем в Российской Федерации), значение Ключевой ставки Банка России принимается равным последнему опубликованному значению. Если Ключевая ставка Банка России упряднена и (или) перестает использоваться Банком России, Ключевой ставкой Банка России будет считаться аналогичная ставка, устанавливаемая Банком России. Значение Ключевой ставки Банка России определяется с точностью до второго знака после запятой в соответствии с правилами математического округления.

D_i – календарная дата i -го Первоначального купонного периода, на которую рассчитывается доход;

S - спред – надбавка, в процентах годовых (определяется Эмитентом и раскрывается Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций).

Порядок раскрытия информации о значении S - спред:

При этом под правилами математического округления следует понимать метод округления, при котором значение второго знака после запятой не изменяется, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 0 до 4 (включительно), и увеличивается на единицу, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 5 до 9 (включительно).

Иные сведения, подлежащие указанию в настоящем пункте, приведены в п.6.3.1. Программы.

Информация об определенном Эмитентом значении S - spread раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте до даты начала размещения Биржевых облигаций и не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты его установления Эмитентом в Ленте новостей.

Б) Длительность 11 (одиннадцатого) купонного периода устанавливается равной 210 (двумстам десяти) дням

Дата начала 11 (одиннадцатого) купонного периода: 05.06.2025

Дата окончания 11 (одиннадцатого) купонного периода: 01.01.2026.

Порядок определения процентной ставки по 11 (одиннадцатому) купонному периоду по Биржевым облигациям в соответствии с п.6.3.1 Программы предусмотрен настоящим Решением о выпуске.

Размер процента (купона) на купонный период равен 0,1 процента годовых.

Расчет суммы выплат по 11 (одиннадцатому) купонному периоду на одну Биржевую облигацию производится по следующей формуле:

$$КД_{11} = 0,1\% * \text{Ном} 210 / 365,$$

где

$КД_{11}$ – сумма выплаты купонного дохода по 11 (одиннадцатому) купонному периоду в расчете на одну Биржевую облигацию, в рублях;

Ном – непогашенная часть номинальной стоимости одной Биржевой облигации, в рублях;

В) Длительность купонных периодов с 12 (двенадцатого) по 66 (шестьдесят шестой) (включительно) устанавливается равной 30 (Тридцати) дням (далее – «Последующие купонные периоды»).

Дата начала 12 (двенадцатого) купонного периода :01.01.2026

Дата начала каждого Последующего купонного периода, начиная с 13 (тринадцатого) купонного периода, определяется по формуле:

$ДНКП(k) = ДН_{12} + 30 * (k-12)$, где

$ДН_{12}$ – дата начала 12 (двенадцатого) купонного периода;

k - порядковый номер соответствующего Последующего купонного периода, ($k=13,14\dots,66$);

$ДНКП(k)$ – дата начала k -го Последующего купонного периода.

Дата окончания каждого Последующего купонного периода определяется по формуле:

$ДОКП(k) = ДН_{12} + 30 * (k-11)$, где

$ДН_{12}$ – дата начала 12 (двенадцатого) купонного периода;

k - порядковый номер соответствующего Последующего купонного периода, ($k=12,13,14\dots,66$);

$ДОКП(k)$ – дата окончания k -го Последующего купонного периода.

Порядок определения процентных ставок по Последующим купонным периодам по Биржевым облигациям в соответствии с п.6.3.1 Программы предусмотрен настоящим Решением о выпуске.

Расчет суммы выплат по каждому Последующему купонному периоду на одну Биржевую облигацию производится по следующей формуле:

$$КДk = \sum_{Dk0+1}^{Dk0+Tk} D_{Dk}$$

где:

КД_к – размер купонного дохода по каждой Биржевой облигации по *k*-му Последующему купонному периоду, в российских рублях;

k – порядковый номер соответствующего Последующему купонного периода (*k*=12,13,14...,66);

Дк0 – дата начала *k*-го Последующего купонного периода Биржевых облигаций;

Дк0+1 – дата, следующая за датой начала *k*-го Последующего купонного периода Биржевых облигаций;

Тк – длительность *k*-го Последующего купонного периода Биржевых облигаций, в днях.

Дж – доход по каждой Биржевой облигации, рассчитываемый на каждую календарную дату *Дк*, в российских рублях, определяемый по формуле:

$$Д_{Дк} = \text{Not} * \frac{R}{365} * 100\%$$

где:

Not – непогашенная часть номинальной стоимости одной Биржевой облигации в российских рублях;

R – размер процентной ставки на каждую дату *Дк*, а именно: 10 процентов годовых.

Г) Длительность 67 (шестьдесят седьмого) купонного периода устанавливается равной 21 (двадцати одному) дню

Дата начала 67 (шестьдесят седьмого) купонного периода: 09.07.2030

Дата окончания 67 (шестьдесят седьмого) купонного периода: 30.07.2030.

Порядок определения процентной ставки по 67 (шестьдесят седьмому) купонному периоду по Биржевым облигациям в соответствии с п.6.3.1 Программы предусмотрен настоящим Решением о выпуске.

Размер процента (купона) на купонный период равен 10% процентов годовых.

Расчет суммы выплат по 67 (шестьдесят седьмому) купонному периоду на одну Биржевую облигацию производится по следующей формуле:

$$КД_{67} = 10\% * \text{Not} * 21 / 365,$$

где

КД₆₇ – сумма выплаты купонного дохода по 67 (шестьдесят седьмому) купонному периоду в расчете на одну Биржевую облигацию, в рублях;

Not – непогашенная часть номинальной стоимости одной Биржевой облигации, в рублях;

Величина КД_i, КД₁₁, КД_k, КД₆₇ рассчитывается с точностью до второго знака после запятой, округление цифр при расчете производится по правилам математического округления.

При этом под правилами математического округления следует понимать метод округления, при котором значение второго знака после запятой не изменяется, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 0 до 4 (включительно), и увеличивается на единицу, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 5 до 9 (включительно).

Иные сведения, подлежащие указанию в настоящем пункте, приведены в п.6.3.1. Программы.

3. Изложить в следующей редакции подпункт 1) пункта 12 «Иные сведения» Решения о выпуске:

Текст изменяемой редакции Решения о выпуске ценных бумаг

1) 2. В любой день между датой начала размещения и датой погашения Биржевых облигаций величина накопленного купонного дохода (НКД) по Биржевой облигации рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{НКД} = \sum_{D_{i0+1}}^T D_{Di}$$

где:

НКД – размер накопленного купонного дохода, в российских рублях;

T – дата расчета накопленного купонного дохода внутри *i*-го купонного периода;

i – порядковый номер соответствующего купонного периода (*i*=1,2,3,...,24);

D_{i0+1} – дата, следующая за датой начала *i*-го купонного периода Биржевых облигаций.

Величина НКД рассчитывается с точностью до второго знака после запятой, округление цифр при расчете производится по правилам математического округления.

При этом под правилами математического округления следует понимать метод округления, при котором значение второго знака после запятой не изменяется, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 0 до 4 (включительно), и увеличивается на единицу, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 5 до 9 (включительно).

DD_i – доход по каждой Биржевой облигации, рассчитываемый на каждую календарную дату *D_i*, в российских рублях, определяемый по формуле:

$$D_{Di} = \text{Nom} * \frac{R_{Di}}{365} * 100\%$$

где:

Nom – номинальная стоимость одной Биржевой облигации в российских рублях;

Текст новой редакции Решения о выпуске ценных бумаг

1) В любой день между датой начала размещения и датой погашения Биржевых облигаций величина накопленного купонного дохода (НКД) по Биржевой облигации рассчитывается следующим образом:

А) НКД в Первоначальный купонный период

$$\text{НКД} = \sum_{D_{i0+1}}^T D_{Di}$$

где:

НКД – размер накопленного купонного дохода в Первоначальный купонный период, в российских рублях;

T – дата расчета накопленного купонного дохода внутри соответствующего *i*-го Первоначального купонного периода;

i – порядковый номер соответствующего Первоначального купонного периода (*i*=1, 2, 3,..., 10);

D_{i0+1} – дата, следующая за датой начала *i*-го Первоначального купонного периода Биржевых облигаций;

При этом под ***D_{Di}*** – доход по каждой Биржевой облигации, рассчитываемый на каждую календарную дату *D_i*, в российских рублях, определяемый по формуле:

$$D_{Di} = \text{Nom} * \frac{R_{Di}}{365} * 100\%$$

где:

Nom – непогашенная часть номинальной стоимости одной Биржевой облигации в российских рублях;

R_{Di} – размер процентной ставки на каждую дату *D_i*, в

***RDi** – размер процентной ставки на каждую дату Di , в процентах годовых, определяемый по формуле:*

$$RDi = R + S,$$

где:

***R** – значение Ключевой ставки Банка России (в процентах годовых) на 7-й (седьмой) день, предшествующий дате Di (далее – $Di-7$), публикуемое на официальном сайте Банка России в сети «Интернет».*

В случае отсутствия опубликованного значения Ключевой ставки Банка России на $Di-7$ день (в том числе, если $Di-7$ день является выходным или праздничным днем в Российской Федерации), значение Ключевой ставки Банка России принимается равным последнему опубликованному значению. Если Ключевая ставка Банка России упряднена и (или) перестает использоваться Банком России, Ключевой ставкой Банка России будет считаться аналогичная ставка, устанавливаемая Банком России. Значение Ключевой ставки Банка России определяется с точностью до второго знака после запятой в соответствии с правилами математического округления.

Di – календарная дата i -го купонного периода, на которую рассчитывается доход;

S - спред – надбавка, в процентах годовых (определяется Эмитентом и раскрывается Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций).

Порядок раскрытия информации о значении S - спред:

Информация об определенном Эмитентом значении S - спред раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте до даты начала размещения Биржевых облигаций и не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты его установления Эмитентом в Ленте новостей.

процентах годовых, определяемый по формуле:

$$RDi = R + S,$$

где:

***R** – значение Ключевой ставки Банка России (в процентах годовых) на 7-й (седьмой) день, предшествующий дате Di (далее – $Di-7$), публикуемое на официальном сайте Банка России в сети «Интернет».*

В случае отсутствия опубликованного значения Ключевой ставки Банка России на $Di-7$ день (в том числе, если $Di-7$ день является выходным или праздничным днем в Российской Федерации), значение Ключевой ставки Банка России принимается равным последнему опубликованному значению. Если Ключевая ставка Банка России упряднена и (или) перестает использоваться Банком России, Ключевой ставкой Банка России будет считаться аналогичная ставка, устанавливаемая Банком России. Значение Ключевой ставки Банка России определяется с точностью до второго знака после запятой в соответствии с правилами математического округления.

Di – календарная дата i -го Первоначального купонного периода, на которую рассчитывается доход;

S - спред – надбавка, в процентах годовых (определяется Эмитентом и раскрывается Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций).

Порядок раскрытия информации о значении S - спред:

Информация об определенном Эмитентом значении S - спред раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте до даты начала размещения Биржевых облигаций и не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты его установления Эмитентом в Ленте новостей.

Б) НКД в 11 (одиннадцатый) купонный период

$НКД_{11} = Nom * 0,1\% * Nom *(T - T_0) / 365$, где:

$НКД_{11}$ – накопленный купонный доход в 11 (одиннадцатый) купонный период, в российских рублях;

Nom – непогашенная часть номинальной стоимости одной Биржевой облигации, в российских рублях;

T – дата, на которую вычисляется НКД;

T_0 – дата начала 11 (одиннадцатого) купонного периода.

В) НКД в Последующий купонный период

$$НКД_k = \sum_{D_k 0+1}^T D_k$$

где:

$НКД_k$ – размер накопленного купонного дохода Последующий купонный период, в российских рублях;

T – дата расчета накопленного купонного дохода внутри соответствующего k -го Последующего купонного периода;

$D_k 0+1$ – дата, следующая за датой начала k -го Последующего купонного периода Биржевых облигаций;

k – порядковый номер соответствующего Последующему купонного периода ($k=12,13,14\dots,66$);

D_k – доход по каждой Биржевой облигации, рассчитываемый на каждую календарную дату D_k , в российских рублях, определяемый по формуле:

$$D_k = Nom * \frac{R}{365} * 100\%$$

где:

Nom – непогашенная часть номинальной стоимости одной

Биржевой облигации в российских рублях;

R – размер процентной ставки на каждую дату D_k , а именно: 10 процентов годовых.

Г) НКД в 67 (шестьдесят седьмой) купонный период

*$НКД_{67} = Nom * 10\% * Nom * (T - T_0) / 365$, где:*

НКД₆₇ – накопленный купонный доход в 67 (шестьдесят седьмой) купонный период, в российских рублях;

Nom – непогашенная часть номинальной стоимости одной Биржевой облигации, в российских рублях;

T – дата, на которую вычисляется НКД;

T₀ – дата начала 67 (шестьдесят седьмого) купонного периода.

Величина НКД_i, НКД₁₁, НКД_k, НКД₆₇ рассчитывается с точностью до второго знака после запятой, округление цифр при расчете производится по правилам математического округления.

При этом под правилами математического округления следует понимать метод округления, при котором значение второго знака после запятой не изменяется, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 0 до 4 (включительно), и увеличивается на единицу, если первая за округляемой цифра находится в промежутке от 5 до 9 (включительно).