



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

2019

Главная цель Компании —
видеть счастливые лица посетителей
наших торговых центров,
знать о том,
что они придут к нам вновь и вновь,
с друзьями, детьми, родителями...



Содержание

Обращение Генерального директора	6
Ключевые цифры и факты 2019 года	8
О КОМПАНИИ	
История и этапы развития	12
Существенные события за отчетный период	14
Миссия и стратегия Компании	16
Стратегические задачи Компании	16
Структура Компании	17
Бизнес-модель	18
Конкурентные преимущества	19
Инвестиционная «Программа РЕ»	20
СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ	
Обзор рынка	26
Операционные результаты Компании	33
Финансовые результаты	38
Портфель объектов торговой недвижимости	50
УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ	
Основные показатели устойчивого развития за 2019 год	62
Структура управления устойчивым развитием	64
Наш подход	63
Наши достижения в области устойчивого развития – выпуск зеленых облигаций	66
Цели внедрения зеленых технологий	67
Социально ориентированная деятельность	68
Снижение негативного влияния на окружающую среду	69

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Общая информация о корпоративном управлении	74
Органы управления	80
Состав Совета директоров	84
Исполнительные органы управления	88
Противодействие коррупции и регулирование возможных конфликтов интересов	90
Система вознаграждения органов управления	91
Управление рисками и система внутреннего контроля	91

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Раскрытие по крупным сделкам	100
Раскрытие по сделкам с заинтересованностью	104
Консолидированная финансовая отчетность, включая аудиторское заключение	110
Об Отчете	117

КОНТАКТЫ

118



Обращение Генерального директора

Уважаемые клиенты и партнеры!

Рад представить вам Годовой отчет за 2019 год.

В отчетном году Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» отметила свое 26-летие со дня создания – 12 ноября 1993 года.

В 2019 году произошли важные события: размещение зеленых облигаций, приобретение двух объектов коммерческой недвижимости, завершение редевелопмента ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ», подписание соглашения о сотрудничестве с правительством Тульской области.

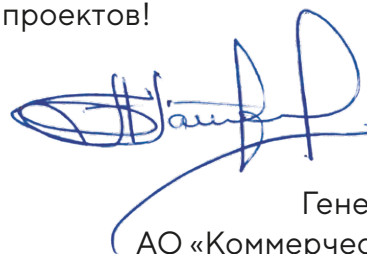
Мы утвердили Стратегию устойчивого развития, что позволило систематизировать сложившиеся внутри Компании практики в области устойчивого развития. В рамках инвестиционной программы редевелопмента коммерческой недвижимости «Программа РЕ» мы продолжили реализовывать комплекс мероприятий, направленных на повышение статуса торговых центров и увеличение их привлекательности за счет реновации и реконцепции, что позволило повысить доход и стоимость портфеля объектов недвижимости.

В портфеле коммерческой недвижимости – 13 современных многофункциональных центров, которые ежегодно посещают более 37,3 млн человек. Компания является важной частью городской инфраструктуры и строит бизнес-стратегию с учетом баланса интересов всех групп заинтересованных сторон.

Мы в числе первых эмитентов зеленых облигаций в России внедрили устойчивое развитие в операционную деятельность, привлеченные средства используются для модернизации объектов коммерческой недвижимости и строительства новых многофункциональных центров с использованием зеленых технологий.

Уверен, что дальнейшее повышение уровня операционной деятельности и уровня бизнес-устойчивости позволят укрепиться на позиции одного из самых эффективных участников рынка коммерческой недвижимости.

Благодарю вас за поддержку и сотрудничество. Рассчитываю на дальнейшее развитие деловой активности и расширение партнерских отношений и совместных проектов!



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

Ключевые цифры и факты 2019 года



26,5 млрд рублей
стоимость
портфеля недвижимости

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» — российский девелопер, владеет и управляет современными высококлассными торговыми и многофункциональными центрами в Москве и Московской области.

Основным акционером Компании является ФПК «Гарант-Инвест». В состав АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» входят такие торговые и многофункциональные центры, как «Галерея Аэропорт», «Москворечье», «Ритейл Парк», «Тулский», «Пражский Град», «Коломенский», «ПЕРОВО МОЛЛ», сеть районных торговых центров «Смолл».



430
арендаторов

В торговых и многофункциональных центрах находятся магазины и рестораны более 430 арендаторов, в том числе крупнейшие зарубежные и российские сетевые бренды: McDonalds, Burger King, KFC, Adidas, «Л'Этуаль», «ИЛ Патио», «Шоколадница», «Перекресток», «Мираторг», «Ашан», «ОБИ», Kari.

В торгово-деловых комплексах размещены российские представительства крупнейших международных компаний: **Panasonic, Elliott Group, Infobip, LEDVANCE.**

Партнерами являются лидирующие международные компании в области недвижимости, в том числе такие известные, как **JLL, CBRE, Cushman and Wakefield, Colliers, Knight Frank.**



15
объектов
в собственности



13
действующих
торговых центров

На протяжении многих лет Компания ведет активную социальную политику по различным направлениям и участвует в общегородских социальных программах.

**95%**

торговых площадей

**5%**

офисных помещений

**3,6%**

вакантность

Органами управления являются Общее собрание акционеров, Совет директоров и Генеральный директор.

Стратегия устойчивого развития Компании, построенная с учетом баланса интересов всех групп заинтересованных сторон, деятельности в области социальной ответственности, рационального использования ресурсов и качественного преобразования городской среды.

Проекты Компании являются лауреатами и победителями множества премий и наград, а также обладателями более 300 грамот и благодарностей от Правительства Москвы, префектур, управ и общественных организаций.

Облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» включены в сектор роста и сектор устойчивого развития Московской биржи. Компания имеет кредитный рейтинг «BBB» (RU), прогноз «Стабильный» от Аналитического Кредитного Рейтингового Агентства (далее – АКРА).



2 874 млн рублей
выручка за 2019 год

**37 млн**

посетителей в год

**18**реализованных
девелоперских проектов**BBB**кредитный рейтинг от АКРА,
прогноз «Стабильный»

Талия ретэй Аэропорт

Орловский комплекс



СТАЖ

Синдром

ШОК-ВИНТА



О Компании

- 12 История и этапы развития
- 14 Существенные события за отчетный период
- 16 Миссия и стратегия Компании
- 16 Стратегические задачи Компании
- 17 Структура Компании
- 18 Бизнес-модель
- 19 Конкурентные преимущества
- 20 Инвестиционная «Программа РЕ»

История и этапы развития

12 ноября 1993 года коммерческий банк «Гарант-Инвест» получил лицензию на осуществление банковских операций. Эта дата считается днем рождения Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест».

12 ноября 1993 года

Центральный банк Российской Федерации выдал лицензию на осуществление банковской деятельности КБ «Гарант-Инвест»

1990-е годы

Банк «Гарант-Инвест — материнская компания и создатель Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»

Финансирование стартапов в сфере производства продуктов питания, недвижимости, розничной торговли и общественного питания

2003 год

Зарегистрировано ООО «Управляющая компания ФПК «Гарант-Инвест»

Открытие ТК «Галерея Аэропорт»

Победа в конкурсе «Магазин шаговой доступности»

Открытие первого магазина шаговой доступности на Борисовском пр., 46а

2004 год

ТК «Галерея Аэропорт» стал первым победителем премии CRE Awards в номинации «Малый торговый центр» (Small Shopping Center)

ТК «Галерея Аэропорт» — победитель конкурса Правительства Москвы «Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства»

2005 год

Открытие ТЦ «Ритейл Парк»

Открытие районных торговых центров на Пролетарском пр., 2а и на Шипиловской ул., 62а

Банк «Гарант-Инвест» удостоен Национальной банковской премии «За достижения в инвестиционной деятельности и развитии рынка недвижимости»

2006 год

ТЦ «Ритейл Парк» — победитель в конкурсе Правительства Москвы «Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства»

Открытие ТЦ «Коломенский»

2007 год

Открытие ТЦ «Пражский Град»

Банк «Гарант-Инвест» удостоен золотой звезды «Финансовая доблесть России»

2008 год

Открытие ТДК «Тулский»

ТДК «Тулский» удостоен звания «Российский торговый центр – 2008 в категории Mixed Use»

КБ «Гарант-Инвест» стал обладателем диплома Ассоциации российских банков (АКБ) «Победитель конкурса Российского национального банковского фестиваля»

2009 год

Зарегистрировано АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Зарегистрирована материнская компания – АО «ФПК «Гарант-Инвест»

Зарегистрировано ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»

Банк «Гарант-Инвест» удостоен Национальной банковской премии

2012 год

ТК «Галерея Аэропорт» удостоен звания «Лучший торговый центр России» в номинации «Действующий торговый центр»

2014 год

Открытие ТРК «Москворечье»

Открытие первого детского развлекательного центра «Парквик» в ТРК «Москворечье»

2015 год

ТРК «Москворечье» – победитель премии CRE Awards в номинации «Малый торговый центр»

2017 год

ФПК «Гарант-Инвест» представила новую инвестиционную «Программу РЕ»

Дебютный выпуск облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Создание сети районных центров «Смолл»

2018 год

Приобретен ТЦ «Карамель» с последующей реновацией и переименованием в ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»

Получение депозитарной лицензии КБ «Гарант-Инвест»

2019 год

ФПК «Гарант-Инвест» и Тульская область подписали соглашение о сотрудничестве

ФПК «Гарант-Инвест» приобрел районный торговый центр на Каширском шоссе

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» разместило дебютный выпуск зеленых облигаций на сумму 500 млн рублей

ФПК «Гарант-Инвест» завершила реновацию ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» закрыло сделку по покупке еще одного объекта коммерческой недвижимости

Существенные события за отчетный период

ЯНВАРЬ

- Открытие бургерной #FARШ на первом этаже ТДК «Тульский»

ФЕВРАЛЬ

- ПАО Московская Биржа утвердило изменения в программу облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» серии 001P
- Биржевые облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на 6 млрд рублей включены в список ценных бумаг, допущенных к торгам ПАО Московская Биржа
- В ТРК «Москворечье» открылся магазин самой популярной ювелирной компании России — Sunlight
- В Торгово-ресторанном комплексе «Пражский Град» открылось лаундж-кафе премиум-класса компании «МСК»

МАРТ

- Более 76% держателей облигаций в сумме 1,7 млрд рублей заявили о своем желании обменять облигации серии 001P-001P-03 на облигации серии 001P-05
- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» разместило биржевые облигации пятого выпуска на 6 млрд рублей

АПРЕЛЬ

- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило первый купон по облигациям серии 001P-05
- ФПК «Гарант-Инвест» приняла участие в MAPIC Russia 2019

МАЙ

- Облигации серии 001P-05 АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» переведены во второй уровень Списка ценных бумаг Московской биржи
- Сбербанк открыл ООО «ЛЕНДЛОРД» (ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ») кредитную линию на сумму 640 млн рублей
- В ТЦ «Ритейл Парк» и в ТРК «Москворечье» открылись магазины обуви и аксессуаров kari
- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» погасило облигации первого выпуска

ИЮНЬ

- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило третий купон по облигациям серии 001P-03

ИЮЛЬ

- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило второй купон по облигациям серии 001P-05
- Продажи облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» вышли на федеральный уровень
- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» полностью погасило второй выпуск облигаций

АВГУСТ

- В ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» открылся социальный проект «Московское долголетие»

СЕНТЯБРЬ

- Банк ВТБ (ПАО) рефинансировал кредит ООО «АТЛАНТСТРОЙ» (ТДК «Тульский») на 2,3 млрд рублей

ОКТАБРЬ

- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило третий купон по облигациям серии 001P-05
- ФПК «Гарант-Инвест» и Тульская область подписали соглашение о сотрудничестве
- В ТДК «Тульский» открыли туристско-информационный центр Тульской области

НОЯБРЬ

- 12 ноября – день рождения ФПК «Гарант-Инвест» (26 лет)
- ФПК «Гарант-Инвест» презентовала на Московской бирже первый выпуск зеленых облигаций
- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» приобрела районный торговый центр на Каширском шоссе

- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» приняла участие в международной выставке MARIС

ДЕКАБРЬ

- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» получило независимое заключение «Эксперт РА» о соответствии выпуска облигаций серии 001P-06 принципам зеленых облигаций.
- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» разместило дебютный выпуск зеленых облигаций на сумму 500 млн рублей
- ФПК «Гарант-Инвест» завершила реновацию ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ», на двух этажах открылся магазин бренда Familia
- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» закрыло сделку по покупке еще одного объекта коммерческой недвижимости – многофункционального здания в центре Москвы



Миссия и стратегия Компании

Миссия

Наша миссия — обеспечить в наших торговых и многофункциональных центрах новое качество шопинга, развлечений, питания и досуга.

Наши торговые и многофункциональные центры — это не только места позитивного покупательского опыта, но и центры социальной жизни жителей районов города.

Деятельность Компании учитывает приоритеты, исходящие из Стратегии устойчивого развития Компании, и нацелена на постоянное созидание путем создания качественных и современных торговых и многофункциональных центров.

Наша задача — расширение географии инвестиций в Московском регионе, как регионе с самым динамичным развитием ретейла и потребительской моделью поведения жителей.

Стратегия

Основной целью стратегии Компании является увеличение прибыли на основе стабильного развития дочерних предприятий Компании и реализации новых проектов согласно утвержденной инвестиционной программе редевелопмента — «Программе РЕ», а также повышение рыночной стоимости активов Компании.

В рамках инвестиционной программы Компания осуществила несколько выпусков биржевых рублевых облигаций, сделав важный шаг на пути трансформации в публичную компанию.

Компания реализует Стратегию устойчивого развития и принимает активное участие в общественной жизни. Реализуя проекты в области ресурсосбережения и энергоэффективности, Компания и ее торговые и многофункциональные центры минимизируют негативное влияние на экологию, формируют устойчивую экономическую модель и сокращают удельные издержки за счет использования зеленых технологий.

Стратегические задачи Компании

Стратегия развития

- 1 Повышение инвестиционной привлекательности и увеличение масштабов и стоимости бизнеса
- 2 Обеспечение существенного роста операционных и финансовых показателей деятельности Компании
- 3 Улучшение качества баланса за счет снижения уровня долговой нагрузки (deleveraging)
- 4 Достижение лидирующих позиций в сфере редевелопмента объектов торговой и mixed-use-недвижимости
- 5 Увеличение доли рынка и достижение эффекта «экономии от масштаба деятельности»
- 6 Реализация Стратегии устойчивого развития и внедрение зеленых технологий при осуществлении операционной и инвестиционной деятельности

Структура Компании



Бизнес-модель

1 Создавая экономическую стоимость, мы развиваем новые проекты по строительству коммерческой недвижимости, сдаем в аренду площади и управляем объектами недвижимости, приобретаем и продаем их, используя при этом широкий круг финансовых, физических и социальных ресурсов.

2 Мы стремимся быть устойчивым бизнесом, прогнозируя и отвечая меняющимся потребностям наших клиентов, покупателей, арендаторов, партнеров, сотрудников, других стейкхолдеров и общества в целом.



Конкурентные преимущества

Операционный бизнес

- Потребительский сектор — один из самых стабильных и растущих, особенно в мегаполисах;
- 17-летняя история успеха в недвижимости и долгосрочные партнерские отношения с российскими и зарубежными ретейлерами;
- диверсифицированный портфель объектов с арендными ставками выше средних по рынку и минимальной вакантностью (3,6% на 31 декабря 2019 года);
- фокус только на московском рынке и наиболее динамичном и устойчивом сегменте рынка — торговой недвижимости;
- высокий пешеходный поток;
- стабильный гарантированный денежный поток и успешная инвестиционная программа;
- низкая концентрация операционного риска на одного арендатора;
- качественный человеческий капитал: высокий уровень компетенций в области управления недвижимостью, девелопмента и управления корпоративным долгом.

Местоположение объектов

- В непосредственной близости от станций Московского метрополитена;
- на крупных автомагистралях и трассах федерального значения;
- в шаговой доступности от остановок наземного общественного транспорта;
- в районах массовой жилой застройки.

Кредитное качество

- Прозрачная структура собственности;
- обеспеченность долга недвижимостью и устойчивым доходом;
- привлекательные условия кредитования от крупнейших банков по ключевой ставке Банка России +1% (+1,25%) в рублях, на срок 7–10 лет;
- безупречная кредитная история и деловая репутация 26 лет;
- рефинансированные банковские кредиты со сроками погашения в 2027–2029 годах (и опциями продления до 2030–2040 годах);
- кредитный рейтинг «BBB» от АКРА.

Инвестиционная «Программа РЕ»

Инвестиционная деятельность

«Программа РЕ» — это большой комплекс мероприятий, включающий реновацию, редевелопмент, реконструкцию, реинжиниринг, ребрендинг, реброкеридж, рестайлинг, ренэйминг, реорганизацию и реанимацию объекта, призванных увеличить доходность и капитализацию уже действующего торгового центра или торгового объекта.

Целью программы является получение высокой добавленной стоимости за счет покупки и обновления несоответствующих современным требованиям торговых объектов, перевод их в новый формат с учетом улучшения показателей операционной деятельности и с ориентацией на изменение потребностей как посетителей, так и арендаторов.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обладает уникальным опытом как модернизации и реновации собственных объектов без

их закрытия для посетителей, так и вывода на рынок новых торговых центров и обновления устаревших объектов.

Компания может предложить жителям Москвы обновленные, удобные и современные торговые центры с высоким качеством шопинга, организации досуга и услуг в шаговой доступности, что согласуется с актуальными тенденциями в столице: концепцией комфортного города и развитием инфраструктуры районов.

Проекты редевелопмента в рамках Инвестиционной «Программы РЕ» выгодно отличаются от девелоперских проектов более коротким циклом работ по увеличению арендопригодных площадей (от 4 до 6 месяцев) при минимальном внесении изменений в конструктив и имеют более короткий период окупаемости.

Подходы к формированию инвестиционной программы

При формировании инвестиционной программы применяются следующие основные критерии:

- повышение инвестиционной привлекательности, увеличение масштабов и стоимости бизнеса;
- включение в инвестиционную программу максимально эффективных проектов с точки зрения увеличения рыночной стоимости и операционных доходов.

Оценка показателей коммерческой эффективности проектов выполняется на основе расчета чистого денежного потока от инвестиционной и операционной деятельности. В основу оценки коммерческой эффективности инвестиционного проекта положены следующие принципы:

- инвестиционный проект рассматривается на протяжении всего расчетного периода (в среднем расчетный период принимается равным 12 годам);
- моделирование денежных потоков, включающих все связанные с осуществлением проекта денежные поступления и расходы за расчетный период; эти потоки отражают (в форме денежных поступлений и расходов) изменение всех результатов и затрат проекта за расчетный период;
- учет фактора времени (динамичность, изменение во времени параметров проекта, дисконтирование денежных потоков);
- период планирования денежных потоков по проекту принят равным годовому значению (все значения приведены к концу соответствующего года).

Сбалансированными критериями эффективности инвестиционных проектов могут считаться:

- срок окупаемости не выше 10 лет и IRR не ниже 25 %;
- инвестиции в проекты в области недвижимости с целью дальнейшей продажи должны обеспечивать прибыльность не менее 20% в годовом исчислении.

Ключевые результаты инвестиционной деятельности в 2019 году

В 2019 году Компания продолжила успешно реализовывать «Программу РЕ»:

1 В конце 2019 года приобретен районный торговый центр на Каширском шоссе, непосредственно у выхода из станции метро «Каширская». В трехэтажном здании размещены преимущественно компании сферы услуг, а также небольшие магазины. Реновация объекта займет четыре-шесть месяцев без его закрытия для посетителей. Состав арендаторов будет изменен, что позволит увеличить посещаемость объекта и выручку. Возможно, будут добавлены предприятия питания с летней террасой. Также будут обновлены инженерные коммуникации, внутренние планировки и фасад здания. Все работы будут проходить в 2020 году с использованием современных материалов, энергосберегающих и других зеленых технологий. После реновации районный торговый центр на Каширском шоссе станет седьмым объектом сети районных торговых центров «Смолл».

2 В конце года приобретен объект коммерческой недвижимости, расположенный в Центральном административном округе г. Москвы, который

представляет собой многофункциональное здание. По истечении срока договора аренды по действующим арендаторам будет изменена функциональность объекта и проведен комплекс мероприятий по обновлению инженерных коммуникаций, внутренних планировок и, возможно, будет добавлена функция общественного питания. Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2019 года в портфель недвижимости Компании входило 15 объектов коммерческой недвижимости.

3 Также в конце года был завершён второй этап реновации ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»: два этажа парковки были перепланированы в торговые площади. В результате проведенных работ арендопригодная площадь была увеличена на 1 534 м² (или 23%), на ней был открыт двухэтажный магазин известного бренда Familia. По итогам двух этапов реновации ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» в течение 2018–2019 годов арендопригодная площадь увеличена на 47%, изменена полностью концепция на семейный торгово-развлекательный комплекс за счет заключения договоров с международными и федеральными брендами, увеличения функции питания и различных детских развлекательных услуг, посещаемость ТРК увеличилась в пять раз, выручка выросла на 42%, рыночная стоимость объекта увеличилась на 48%.

**ФАКТИЧЕСКИЕ РАСХОДЫ
НА ИНВЕСТИЦИОННУЮ
ПРОГРАММУ СОСТАВИЛИ
БОЛЕЕ 500 МЛН РУБЛЕЙ.**

Инвестиционная программа на 2020–2025 годы

1 Общий объем инвестиций:

26,1 млрд рублей

- покупка «перспективных» земельных участков;
- строительство новых торговых комплексов площадью 15–20 тыс. м²;
- покупка и редевелопмент построенных торговых объектов.

2 Расположение объектов — Москва, вблизи станций метро, на улицах с «большим трафиком» и в районах с высокой плотностью населения.

146 тыс. м²

вновь приобретаемый объем площадей,

2–3 новых объекта в год, общей площадью 30–35 тыс. м²

3 Ожидаемая выручка от реализации инвестиционной программы составит:

11,8 млрд рублей

от аренды по приобретенным/
строящимся объектам

15,4 млрд рублей

от продажи части приобретенных
и реновированных объектов

Облигационная программа

Базовые инструменты фондирования, используемые Компанией в течение 17 лет, в 2017 году были дополнены выходом на рынок публичных заимствований. Дебютные выпуски биржевых рублевых облигаций в 2017 году стали важным шагом на пути трансформации в публичную компанию. Выход Компании на публичный рынок заимствований явился естественным этапом для фондирования развития бизнеса наряду с банковским кредитованием и акционерным капиталом.

В течение 2017–2018 годов были размещены пять выпусков биржевых облигаций на общую сумму 2,7 млрд рублей. Уже 27 мая 2019 года был полностью погашен первый выпуск биржевых облигаций на сумму 1 млрд рублей, 18 июля 2019 года – второй выпуск на сумму 0,3 млрд рублей.

19 февраля 2019 года ПАО Московская Биржа зарегистрировало изменения в Программе биржевых облигаций, увеличив общую номинальную стоимость всех выпусков биржевых облигаций, выпускаемых в рамках программы, до 10 млрд рублей.

В 2019 году был размещен пятый выпуск биржевых облигаций (на 6 млрд руб.) со ставкой купона 12% годовых сроком на пять лет. Выплата купонного дохода производится один раз в квартал. Размещение выпусков Компании проводилось на Московской бирже по открытой подписке. Выпуски размещены в полном объеме, по номинальной стоимости 1 000 рублей за 1 облигацию.

Шестой «зеленый» выпуск биржевых облигаций на сумму 0,5 млрд рублей со сроком погашения три года и ставкой 11,5%, размещенный на Московской бирже 17 декабря 2019 года, стал знаковым для Компании: агентство «Эксперт РА» подтвердило, что данный выпуск облигаций АО «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» соответствует Принципам зеленых облигаций (GBP) Международной ассоциации рынков капитала (ICMA).

Биржевые облигации размещаются для финансирования программы мероприятий по внедрению зеленых технологий, снижающих негативное влияние на городскую и окружающую среды и направленных на достижение экологического эффекта по следующим направлениям:

- производство возобновляемой энергии;
- уменьшение количества потребляемого тепла и энергии и, как следствие, снижение потребления сжигаемого топлива и выбросов углекислого газа, снижение потребления воды;
- очистка сточных вод;
- сокращение количества отходов за счет повторного использования.

Кредитный рейтинг

26 декабря 2019 года АКРА присвоило Компании кредитный рейтинг «BBB» (RU) с прогнозом «Стабильный».

В качестве факторов, оказывающих позитивное влияние на рейтинг, АКРА отметило сильный бизнес-профиль Компании, обусловленный очень высокой загрузкой торговых площадей, высоким качеством договорных условий, средней диверсификацией по активам и арендаторам, средней рентабельностью бизнеса, средним уровнем ликвидности, а также эффективную структуру управления Компании.

Данная оценка подтверждает высокое кредитное качество долговых инструментов Компании, основанное на стабильных показателях деятельности Компании в течение многих лет, способность своевременно и в полном объеме выполнять свои обязательства перед всеми кредиторами: клиентами, партнерами и кредитными организациями.

ПРАЖСКИЙ ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС



ЯКИТОРИЯ
ЯПОНСКАЯ КУХНЯ

М.С.К.
МОСКОВСКАЯ СЕТЬ КАФЕ



KFC



ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС
ПРАЖСКИЙ ГРАД





Стратегический отчет

- 26 Обзор рынка
- 33 Операционные результаты
Компании
- 38 Финансовые результаты
- 50 Портфель объектов торговой
недвижимости

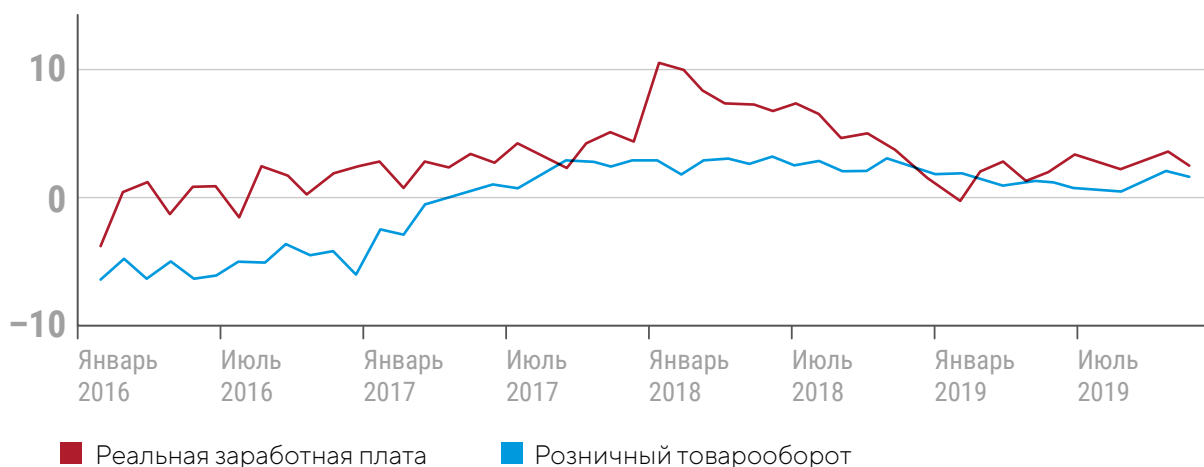
Обзор рынка

Макроэкономические показатели

По предварительным оценкам, рост ВВП по итогам 2019 года составит 1,3%, при этом прогноз на 2020 год составляет 1,8%. Несмотря на наблюдавшееся оживление потребительской активности населения к концу года (годовой прирост оборота розничной торговли в ноябре 2019 года составил 2,3%), динамика объемов промышленного производства и добычи полезных ископаемых показывает низкие значения.

В целом в 2019 году наблюдалось замедление роста потребительского рынка, которое обусловлено повышением НДС и низкими темпами роста реальных заработных плат. Согласно предварительным оценкам годовой рост товарооборота Москвы составит 1,7% против 2,8% в 2018 году, рост заработных плат 4,2% – против 6,2% годом ранее.

Прирост розничного товарооборота и заработной платы, год к году



Источник: Обзор рынка торговой недвижимости Москвы. IV квартал 2019 года. JLL

В течение 2019 года российский рубль оставался достаточно стабильной валютой, продемонстрировав укрепление по отношению к концу 2018 года на 7%, среднее значение доллара за декабрь 2019 г. составило 62,94 рубля против 67,34 рубля в декабре 2018 года. Уровень инфляции, по предварительным данным Росстата, достиг 3%, что ниже таргетированной величины. На этом фоне в течение всего 2019 года наблюдалось последовательное снижение ключевой ставки со стороны ЦБ РФ к концу года она составляла 6,25% против 7,75% в начале года.

Потребительский рынок Москвы в 2019 году

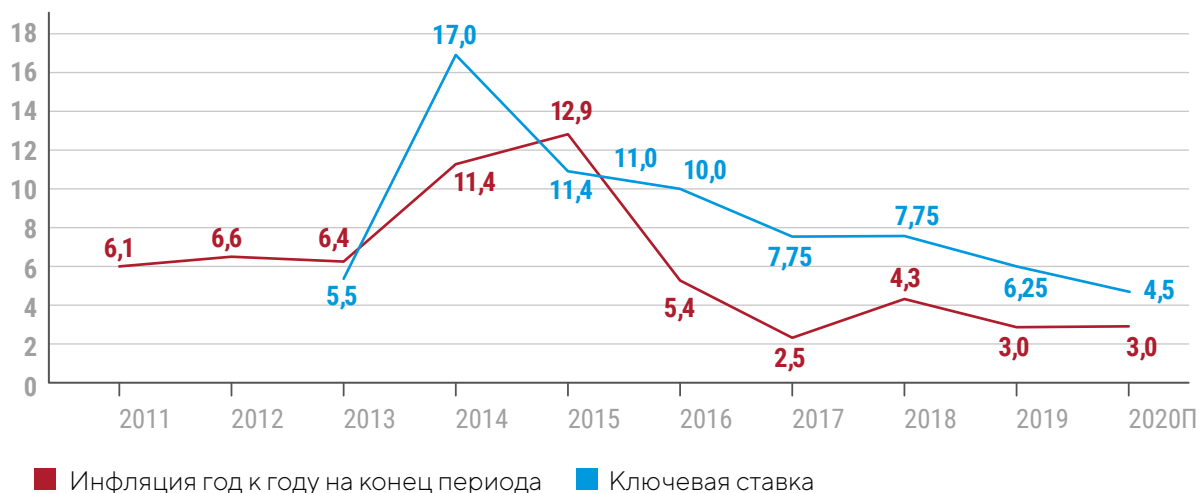
+1,7%

розничный
товарооборот

+4,2%

заработная плата

Динамика инфляции и ключевой ставки, %



Источник: Инвестиции Россия. Итоги 2019 года. Colliers

Структура потребительских расходов населения Москвы, %



Источник: Обзор рынка торговой недвижимости Москвы. IV квартал 2019 года. CBRE

Доля расходов москвичей на питание вне дома продолжает расти, что подтверждается сохраняющимися высокими темпами роста товарооборота общепита.

Обзор рынка коммерческой недвижимости

Рынок коммерческой недвижимости продолжает стабилизироваться по всем сегментам, наблюдается постепенный рост ставок аренды, в первую очередь в качественных премиальных объектах, снижается уровень вакансии на рынках Москвы. На этом фоне уровень доходности объектов выглядит еще более привлекательным по сравнению с ключевыми европейскими городами.

По мнению Colliers International в 2019 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$2,45 млрд, что сопоставимо с результатами предыдущего года (\$2,4 млрд). Основной объем инвестиций (58%) пришелся на IV квартал, когда было закрыто несколько знаковых инвестиционных сделок. Схожая ситуация наблюдалась и в 2018 году, когда за последние три месяца объем транзакций составил более \$1 млрд (или 41% от годового объема инвестиций). Несколько крупных инвестиционных сделок было перенесено на 2020 год, что позволяет прогнозировать на этот период объем инвестиций в коммерческую недвижимость России на уровне \$2,5 млрд.

По итогам периода на офисный сегмент пришлось 44% инвестиций, или \$1 070 млн; второе место занял торговый сегмент с результатом \$842 млн, или 34%. Складской и гостиничный сегменты рынка привлекли 10 и 9% соответственно от общего объема инвестиций.

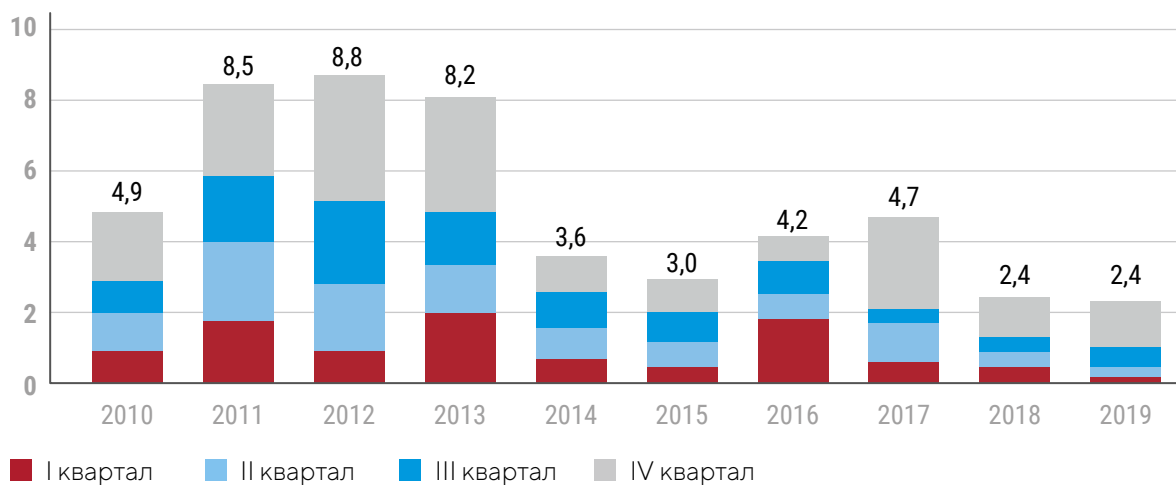
Средний размер сделки в 2019 году увеличился по сравнению с предыдущим годом на треть, до \$46,2 млн против \$33,3 млн в 2018 году. Медианные значения размера транзакций при этом сохраняются в диапазоне \$16–18 млн, что говорит о сохранении большого числа сделок в диапазоне до \$20 млн. Среди крупных сделок, закрытых в течение 2019 года, можно отметить такие, как приобретение офисной части МФК Neva Towers компанией Metrika Investments в конце года, покупка ТРЦ «Речной» в Москве АО «Сбербанк Управление Активами» и продажа офисного портфеля из четы-

рех бизнес-центров общей площадью 22 тыс. м², самый крупный из которых бизнес-центр «Александр Хаус» (11,5 тыс. м²) на Большой Якиманке.

По итогам 2019 года распределение объема инвестиций по источнику капитала сопоставимо с результатами предыдущего периода. Так, доля иностранных инвестиций составила 40%, в то время как в 2018 году — 43%. Ключевыми иностранными игроками на рынке остаются уже присутствующие компании, такие как Morgan Stanley, Hines, Raven Russia, PPF Real Estate, Mubadala Investment и другие.

Московский регион сохраняет традиционное лидерство по объему инвестиций — на него пришлось 58% от общего объема за 12 месяцев, или \$1 464 млн.

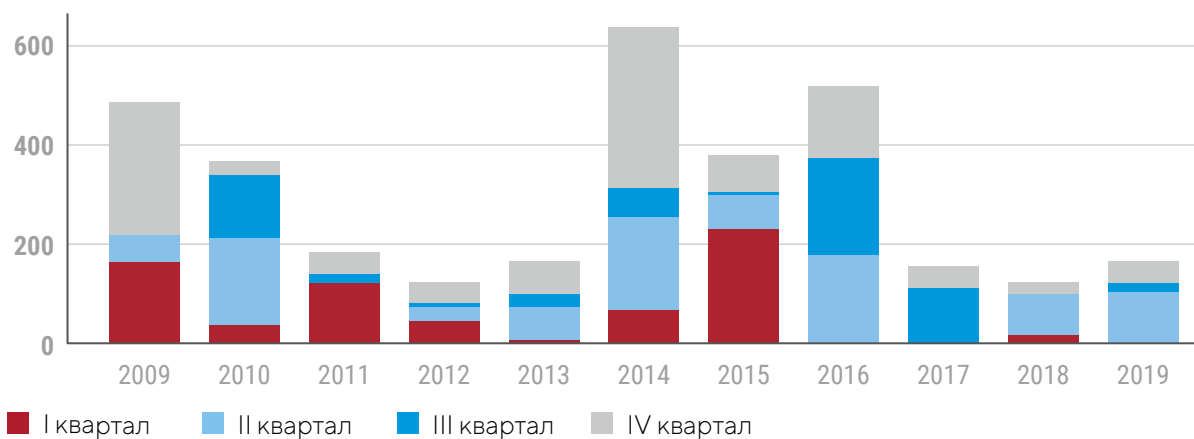
Динамика объема инвестиций, \$ млрд



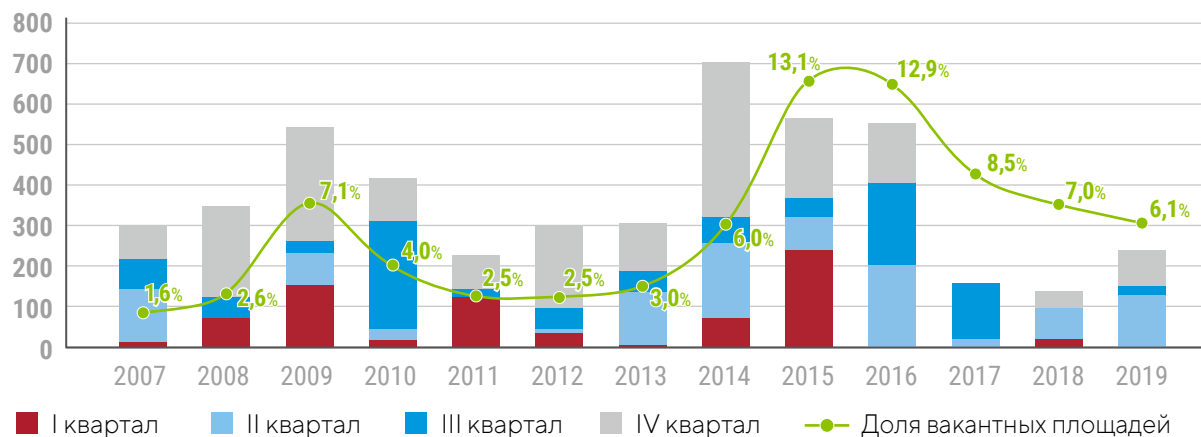
Источник: Инвестиции Россия. Итоги 2019 года. Colliers

Стоит отметить «разнородность» типов новых торговых объектов:

- классический формат торгового центра супер-регионального масштаба представлен открывшимся торговым центром «Саларис» (общая площадь — 105 тыс. м², что составляет 45% от общего объема ввода за год);
- были открыты два центра районного масштаба — ТЦ «Галеон» (14 тыс. м²) и ТЦ «Гавань» (18,2 тыс. м²);
- первый аутлет премиального сегмента представлен Novaya Riga Outlet Village (25,2 тыс. м²);
- введен в эксплуатацию второй специализированный объект компании «Киевская площадь» — ТЦ «Гранд Юг» (35 тыс. м²);
- состоялось открытие первого объекта проекта редевелопмента ADG Group старых московских кинотеатров в формат community center — ТЦ «Ангара» (6,8 тыс. м²);
- были введены в эксплуатацию вторые фазы объектов: ТРЦ «Южный» (20 тыс. м²) и дисконт-центра «Орджоникидзе, 11» (10 тыс. м²);
- были открыты три небольших районных торговых центра: «Багратионовский», «МояВетка», «Этажи» с арендопригодной площадью до 5 тыс. м².

Динамика ввода торговых центров в Москве, тыс. м²

Источник: Обзор рынка торговой недвижимости Москвы. IV квартал 2019 года. JLL

Доля вакантных площадей, тыс. м²

Источник: Рынок торговой недвижимости Москвы, 2019 год, Knight Frank

По итогам 2019 года не отмечено значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы: фиксируются небольшие колебания по уровню верхней ставки процента с товарооборота по некоторым операторам в пределах 3–7%, связанные в большей степени с индексацией в результате переподписания договоров.

Сегмент «Рестораны и кафе» продолжает занимать основную долю в спросе на помещения — 48%.

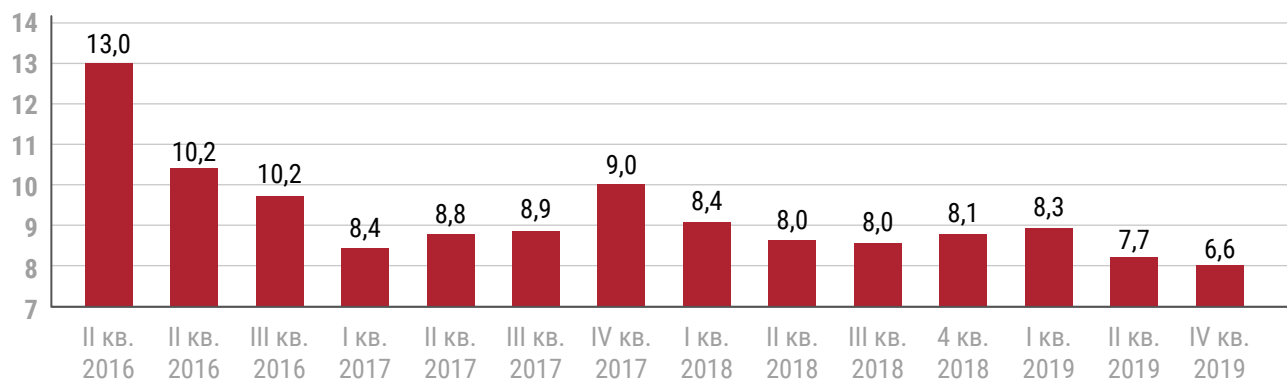
Основными драйверами увеличения запросов от операторов общепита остаются стабильный спрос со стороны населения (доля расходов москвичей на питание вне дома стабилизировалась и составляет 5%), а также более низкие темпы развития в стрит ретейле брендов других профилей (одежда, обувь, детские товары, товары для дома). Так, доля fashion-операторов за последние пять лет снизилась в два раза — с 30 до 15%.

Структура спроса на помещения street retail в Москве в 2019 году



Источник: Обзор рынка: торговые коридоры Москвы. IV квартал 2019 года.

Уровень вакантных помещений Москвы, %



Источник: Обзор рынка: торговые коридоры Москвы. IV квартал 2019 года.

По итогам 2019 года доля вакантных площадей на центральных торговых коридорах Москвы снизилась до рекордных 6,6% (-1,1 п. п. по сравнению со II кварталом 2019 года) и стала минимальной за последние пять лет. Изменение показателя связано с сокращением вакансии на улицах, которые особенно востребованы со стороны ресторанов и кафе

(район Патриарших прудов, Пятницкая, Мясницкая, Большая Дмитровка), а также на Садовом кольце. Основной причиной сокращения вакансии на Садовом является снижение ставок аренды, особенно на те помещения, которые в некоторых случаях сдавались более года.

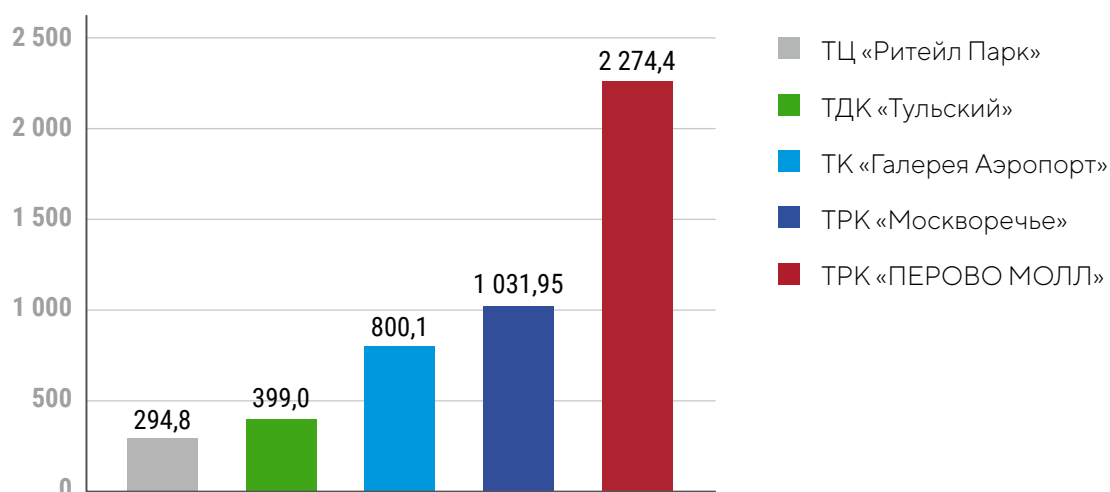
Операционные результаты Компании

В своей операционной деятельности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» ориентируется на построение долгосрочных партнерских отношений с компаниями сегмента ретейл. Компания обладает диверсифицированным портфелем объектов с уникальным расположением, что гарантирует поступление стабильного денежного потока от арендаторов по ставкам, превышающим средние по рынку, при минимальной вакансии.

Сданные в аренду площади за год

В 2019 году было сдано в аренду 4 860 м², своевременно произведена ротация неэффективных арендаторов, что позволило удержать вакантность на уровне предыдущего года, что значительно ниже рынка и составляет 3,6%.

Структура сданных площадей по площадкам, м²



Арендные ставки

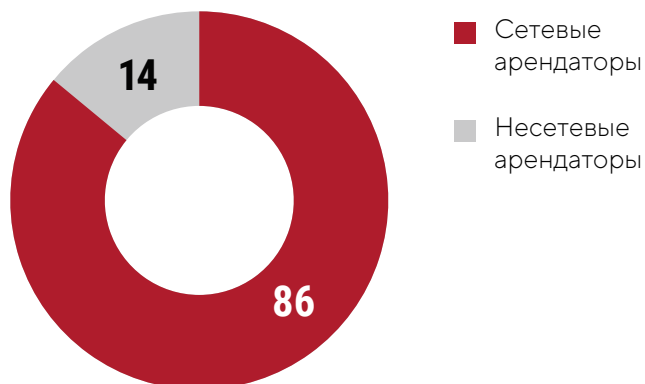
Выигрышное расположение торговых центров Компании и качество управления недвижимостью позволяют удерживать арендные ставки существенно выше средних по рынку, о чем свидетельствует сравнение величины средней арендной ставки по портфелю Компании и по рынку.

Ставки приводятся без учета НДС и операционных расходов для стандартного магазина арендуемой площадью до 100 м², расположенному на первом этаже торговой галереи. В отдельных случаях регистрируются более высокие ставки, превышающие уровень рынка в целом.

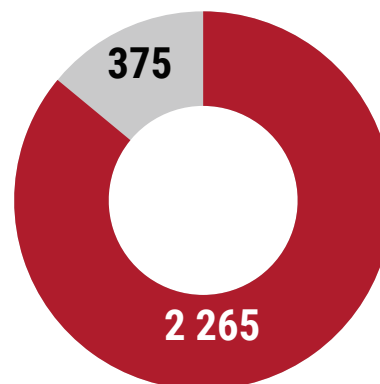
Сравнение средних арендных ставок по Москве, руб/м² в год

Соотношение сетевых и несетевых арендаторов по занимаемой площади

Доля сетевых и несетевых арендаторов в торговых центрах на конец 2019 года, %



Соотношение сетевых и несетевых арендаторов по выручке, млн руб.



¹ Без НДС, до 100 м² на первом этаже торгового центра.

Состав арендаторов — это ключевой фактор успеха торгового центра. Компания предъявляет к арендаторам определенные требования, главное из которых — соответствие концепции торгового центра. Большинство площадей в торговых центрах Компании 86% площадей занимают сетевые арендаторы, на которых приходится 86% всей выручки по арендной составляющей.

При заключении договоров аренды Компания отдает предпочтение арендаторам, имеющим разветвленную сеть торговых точек и устойчивое финансовое положение. В каждом торговом центре создается формат, нацеленный на определенного потребителя, исходя из чего и складывается строго определенная концепция данного торгового центра, в том числе пул его арендаторов.

Возможность перемещения сетевых арендаторов между объектами торговой недвижимости в рамках портфеля Компании формирует конкурентное преимущество при управлении портфелем, так как заполнение новых объектов происходит относительно более быстрыми темпами с учетом постоянства пула основных арендаторов.

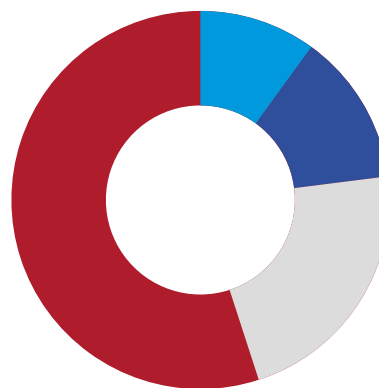
Арендаторы из секторов сетевой розничной торговли и сетевого быстрого питания, уже имеющие опыт сотрудничества с Компанией, в свою очередь, имеют четкое представление о стандартах управления на объектах Компании, порядке операционной работы и основных принципах взаимодействия, что делает их сотрудничество с Компанией максимально прозрачным.

Соответственно, для Компании и сетевых арендаторов возникает эффект синергии при развитии различных торговых объектов из портфеля Компании. Сетевые ретейлеры получают высокое качество арендных услуг с возможностью более точного прогноза условно-постоянных расходов (и, как следствие, результатов работы) сразу по нескольким предприятиям сети. Работа с одним арендодателем, проперти менеджером и девелопером, который управляет, развивает и реновирует разные по формату объекты торговой недвижимости в рамках

единых подходов к качеству управления и развитию портфеля своей недвижимости, позволяет сетевому ретейлеру в большей степени концентрироваться на собственной операционной деятельности.

Залогом долгосрочной финансовой устойчивости Компании, что, в частности, было отмечено рейтинговым агентством АКРА при присвоении кредитного рейтинга «ВВВ», является стабильный поток поступлений по аренде, который, обусловлен существенной долей средне- и долгосрочных договоров по портфелю Компании.

Структура портфеля договоров аренды по срокам применительно к занимаемой площади



- **10%** Договоры сроком на 11 месяцев
- **13%** Договоры сроком на 2-4 года
- **22%** Договоры сроком на 5-9 лет
- **55%** Договоры сроком на 10 лет и более

На 55% площадей в портфеле Компании заключены договоры аренды на срок более 10 лет. При заключении таких договоров Компания рассматривает исключительно контрагентов с положительной деловой репутацией, в частности крупных якорных арендаторов или крупные сетевые компании, которые становятся центрами притяжения для посетителей в каждом торговом центре.

Договоры на 11 месяцев, как правило, заключаются на небольшие площади. При этом заключение или перезаключение таких краткосрочных договоров происходит по более высоким ставкам и дает хороший коммерческий эффект по объектам в портфеле. В портфеле Компании доля краткосрочных договоров составляет 10% всех арендуемых площадей.

Указанное соотношение сроков договоров применительно к арендуемым площадям является оптимальным с точки зрения сбалансированности портфеля арендаторов и обеспечивает в среднесрочной перспективе получение хорошей выручки, а также повышение привлекательности торговых объектов Компании для посетителей.

Посещаемость торговых центров

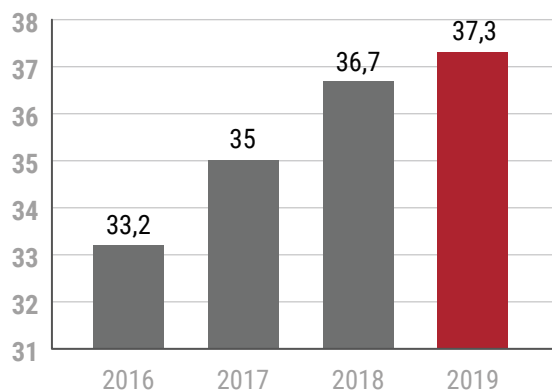
Динамика посещаемости торговых центров Компании за 2019 год является положительной, в то время как в Москве в целом по итогам года было зарегистрировано падение посещаемости торговых центров. По данным Watcom Group, снижение Shopping Index (год к году) продолжается с 2014 года, хотя в некоторые месяцы был зафиксирован рост данного показателя. Как сообщает Watcom Group, на последней предпраздничной неделе 2019 года, в преддверии Нового Года, в Москве было зафиксировано снижение Shopping Index на 1,8% по сравнению с той же неделей 2018 года. При этом в целом за 2019 год Shopping Index вырос на 2%.

В 2019 году посещаемость выросла на 1% по сравнению с 2018 годом и составила **более 37 млн человек**.

На положительную динамику данного показателя в отчетном периоде оказали влияние следующие факторы:

- улучшение качества арендаторов;
- увеличение количества якорных арендаторов;
- увеличение количества сетевых компаний с узнаваемыми брендам;
- эффект от реализации «Программы РЕ».

Динамика посещаемости по годам, млн человек



Посещаемость по торговым центрам, млн человек



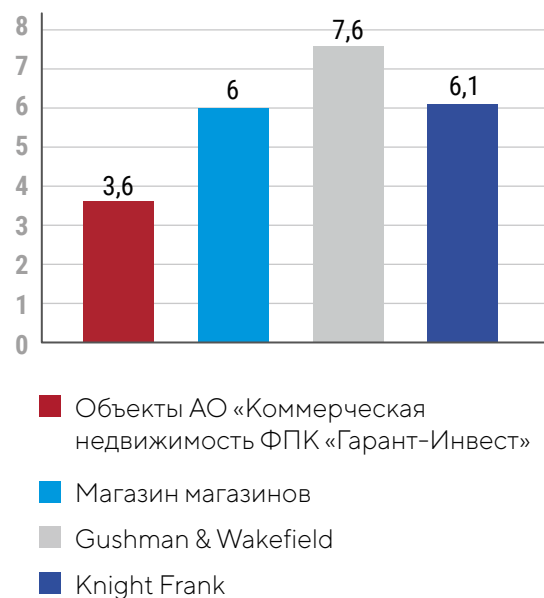
Вакантность площадей

Одним из ключевых показателей эффективности деятельности в области управления торговой недвижимостью является низкий процент свободных площадей в торговых центрах (вакантность).

По данным ведущих консультантов рынка недвижимости, вакантность в торговых центрах Москвы в 2019 году колеблется от 6 до 7,6%, при этом доля свободных площадей достигла своего минимума за последние пять лет. Умеренная строительная активность и фокус собственников на работу с составом арендаторов привели к снижению доли свободных площадей с 8,2% в конце 2018 года до 7,6% в конце 2019 года.

Вакантность в торговых центрах Компании на 31 декабря 2019 года составила 3,6%. Торговые центры Компании востребованы у арендаторов ввиду их конкурентного месторасположения, грамотной маркетинговой политики и интересных для арендаторов условий долгосрочного сотрудничества. Доля вакантных площадей в среднем по портфелю Компании существенно ниже средней вакантности по Москве, согласно данным ведущих консультантов рынка недвижимости.

Доля свободных площадей в Москве, %



Финансовые результаты

Приоритетами АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» при управлении портфелем торговой недвижимости являются следующие:

- обеспечение растущего арендного дохода и стабилизированного потока от портфеля недвижимости;
- инвестиции в активы со среднесрочной перспективой роста;
- сохранение отраслевого и регионального фокуса — на торговой недвижимости в Москве.

Компания стремится обеспечить рост арендного дохода на основе устойчивых долговременных партнерских отношений с арендаторами, максимального заполнения арендопригодных площадей, увеличения

точек островной торговли, обновления помещений и расширения портфеля инвестиционной недвижимости за счет приобретения новых объектов в рамках «Программы РЕ».

Основные финансовые показатели за 2019 год по МСФО

Показатель	Результат, млн руб.	Прирост к показателю 2018 года, %
Выручка от аренды	2 874	+5
Валовая прибыль	2 735	-19
ЕБИТДА	1 480	-30
Стоимость портфеля объектов инвестиционной собственности по МФСО	26 453	+7
Чистый долг на 31 декабря 2019 года	21 507	+20
Чистые активы на 31 декабря 2019 года	10 862	+7

Динамика выручки



Выручка компании за 2019 год увеличилась на 5%, или на 139 млн рублей, и составила 2 874 млн рублей. Показатель LFL (Like-for-Like) в 2019 году увеличился на 12% по сравнению с 2018 годом и составил 2 874 млн рублей (в 2018 году — 2 562 млн рублей).

Скорректированная ЕБИТДА за 2018 год без учета однократных доходов и расходов 2018 года составила 1145 млн рублей. ЕБИТДА за 2019 год составила 1480 млн рублей. Рост показателя за 2019 год, с учетом скорректированного ЕБИТДА составил 30%.

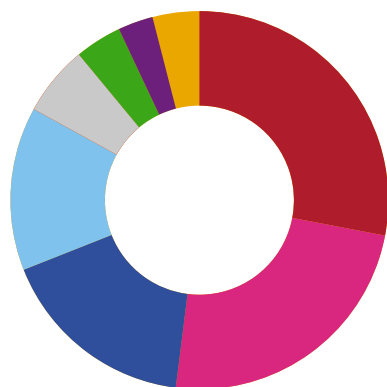
Самое существенное увеличение выручки произошло в ТРК «Пражский Град» – более 23%, ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» – на 17%, ТЦ «Коломенский» – на 11%. Эффект роста в ТРК «Пражский Град» и ТЦ «Коломенский» связан с завершением реновации объектов в 2018 году и выходом на полную операционную деятельность в 2019 году. Рост выручки в ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» также связан с завершением второй очереди реновации объекта – переводом двух этажей парковки в торговые площади и размещением нового якорного арендатора – бренда Familia.

Существенный рост показали объекты сети районных торговых центров «Смолл» – выручка выросла почти в два раза. Это связано с тем, что были полностью реновированы приобретенные в 2017–2018 годах объекты, заменены арендаторы, в том числе якорные, увеличилась посещаемость по сравнению с предыдущим отчетным периодом. Результатом данной работы стал рост выручки на 43 млн рублей (119 млн рублей в 2019 году в сравнении с 76 млн рублей в 2018 году).

Распределение выручки в разрезе торговых центров, тыс. руб.

Наименование объекта	Выручка
ТК «Галерея Аэропорт»	796 033
ТРК «Москворечье»	694 604
ТЦ «Ритейл Парк»	496 445
ТДК «Тульский»	396 388
ТЦ «Коломенский»	172 935
ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»	114 609
ТРК «Пражский Град»	83 382
СРТЦ «Смолл»	119 052

Доля объектов коммерческой недвижимости в выручке

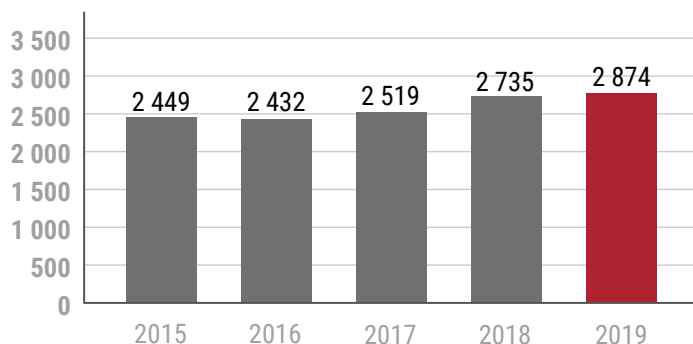


- **28%** ТК «Галерея Аэропорт»
- **24%** ТРК «Москворечье»
- **17%** ТЦ «Ритейл Парк»
- **14%** ТДК «Тульский»
- **6%** ТЦ «Коломенский»
- **4%** ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»
- **3%** ТРК «Пражский Град»
- **4%** СРТЦ «Смолл»

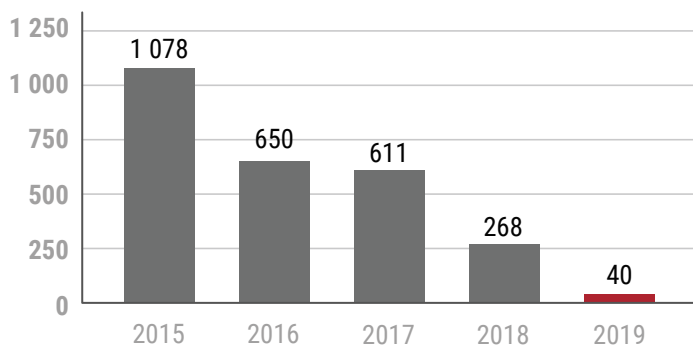
Доля выручки по договорам с арендными ставками в иностранной валюте

Компания уделяет большое внимание чувствительности финансовых показателей к изменениям валютных курсов, стараясь максимально снизить зависимость от их волатильности. Данный тренд также обусловлен экономическими факторами и общей тенденцией рынка.

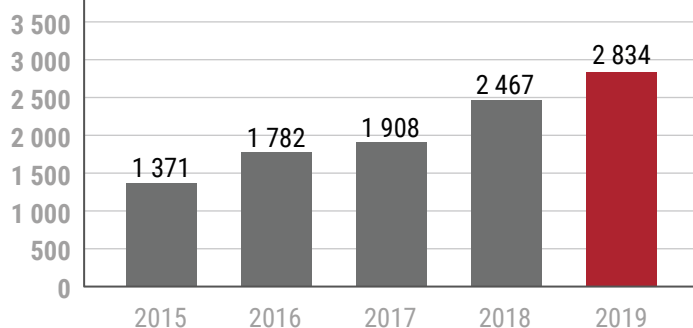
Общая выручка по договорам аренды, тыс. руб.



Общая выручка по валютным договорам, тыс. руб.



Общая выручка по рублевым договорам, тыс. руб.

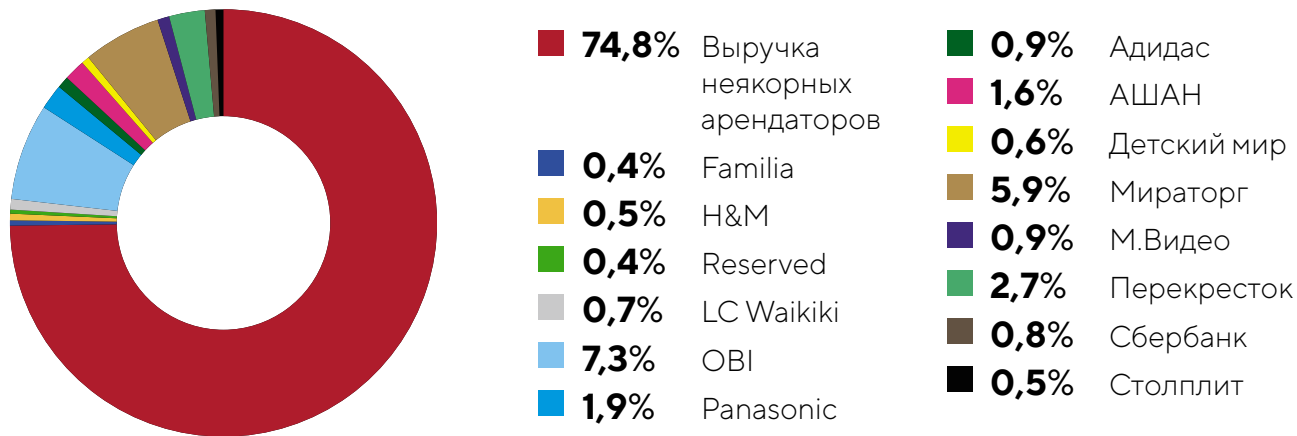


Доля валютной выручки существенно снижалась на протяжении последних лет. В 2019 году она уменьшилась на 228 млн рублей по отношению к показателю 2018 года и составила 40 млн рублей (или 1,4% всей выручки 2019 года).

Компания формирует диверсифицированный портфель арендаторов, не допуская существенной концентрации операционного риска, приходящегося на одного арендатора. Категория якорных арендаторов достаточно диверсифицирована, и их суммарная доля в арендной выручке (без учета ОВІ) не превышает 25% от выручки по всем арендаторам (в 2018 году – 13%).

Со всеми якорными арендаторами заключены долгосрочные договоры аренды, что позволяет прогнозировать стабильное получение и рост арендного дохода с учетом производимых ежегодно индексаций.

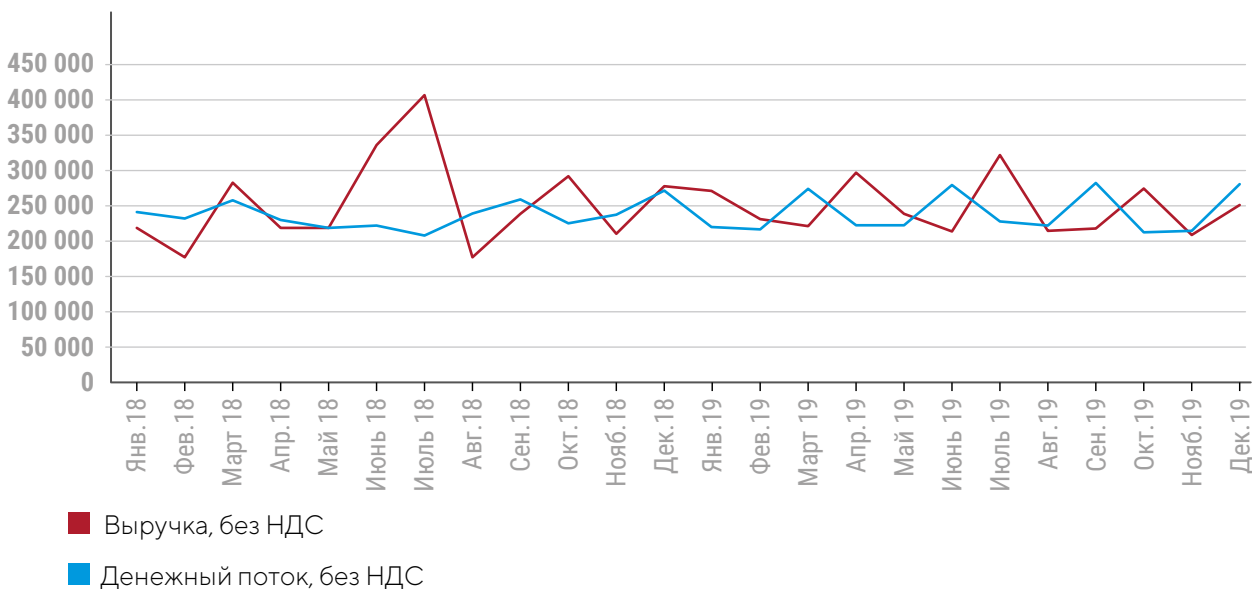
Доля выручки якорных арендаторов



Сезонность

Фиксация сумм выручки от аренды и поступлений на протяжении продолжительного времени позволяет утверждать, что оба показателя не подвержены сколько-нибудь значительным сезонным колебаниям.

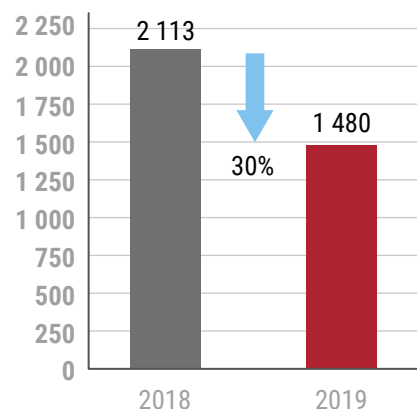
Выручка и денежный поток, тыс. руб.



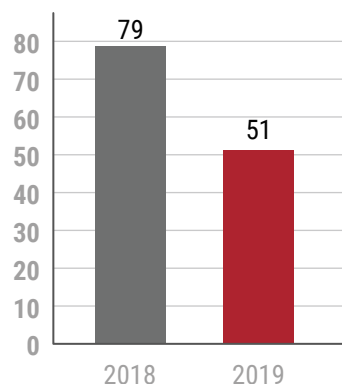
ЕБИТДА и чистая прибыль

Показатель ЕБИТДА рассчитывается консервативным методом и не учитывает эффект от переоценки инвестиционной собственности.

Консолидированная ЕБИТДА



Рентабельность по ЕБИТДА, %



Показатель ЕБИТДА снизился на 30% по сравнению с 2018 годом, рентабельность по ЕБИТДА снизилась до уровня 51%.

Снижение данных показателей обусловлено включением в расчеты 2018 года одноразовых доходов и расходов (например, от списания просроченной кредиторской задолженности), которых нет в отчетности за 2019 год. Без учета данных расходов и доходов ЕБИТДА за 2018 год составила бы 1 145 млн рублей. Таким образом, ЕБИТДА за 2019 год выше скорректированного аналогичного показателя 2018 года на 335 млн рублей (или на 30%).

Скорректированный показатель рентабельности по ЕБИТДА за 2018 год – без учета одноразовых доходов расходов 2018 года – 42 %. Рентабельность по ЕБИТДА за 2019 год составила 51 %. Таким образом, рост данного показателя за 2019 год составил 9 п.п.

Чистая прибыль

Снижение чистой прибыли на 677 млн рублей было вызвано следующими причинами:

- ростом процентных расходов на 115 млн рублей в связи с увеличением чистого долга Компании, обусловленного дополнительным выпуском биржевых облигаций и привлечением банковских кредитов; данный эффект снижен за счет роста процентных доходов от размещенных свободных денежных средств на 230 млн рублей;
- снижением прочих доходов и расходов на 729 млн рублей.

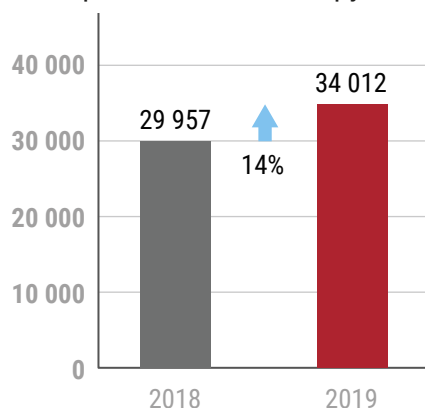
Дополнительные денежные средства привлекаются Компанией для реализации «Программы РЕ» — реновации и модернизации действующих и приобретения новых торговых центров.

Снижение чистой прибыли, причины которого перечислены выше, повлекло снижение показателя рентабельности по чистой прибыли. В 2019 году рентабельность по чистой прибыли составила 21% (в 2018 году — 47%).

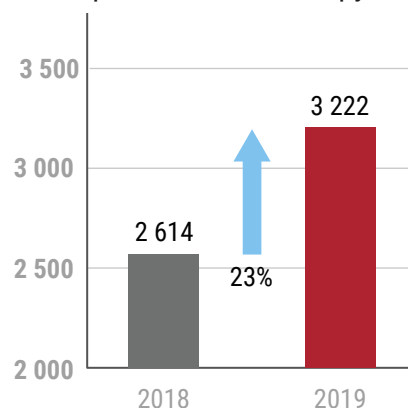
Кроме того, на снижение рентабельности по чистой прибыли повлиял более низкий прирост переоценки инвестиционной собственности в 2019 году к 2018 году по сравнению с приростом переоценки 2018 года к 2017 году. В 2018 году прирост стоимости инвестиционной собственности составил 9% (без учета приобретенных в 2018 году объектов), в 2019 году — 6% (без учета приобретенных в 2019 году объектов). При этом прогнозный темп роста стоимости действующих торговых центров составляет 5–7% в год в среднем по рынку и обусловлен прежде всего уровнем индексации текущих ставок аренды в средне- и долгосрочных договорах.

Активы Компании

Внеоборотные активы, млн руб.



Оборотные активы, млн руб.



Активы Компании выросли в отчетном периоде на 14%, или на 4 663 млн рублей, в том числе:

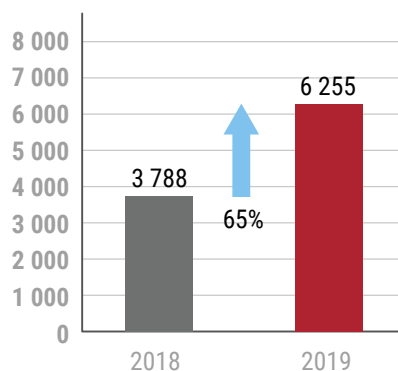
- инвестиционная собственность выросла на 1 631 млн рублей в результате переоценки и увеличения портфеля недвижимости;
- финансовые вложения увеличились на 2 211 млн рублей.

В структуре внеоборотных активов 78% составляет инвестиционная собственность, которая на ежегодной основе оценивается независимыми оценщиками доходным методом.

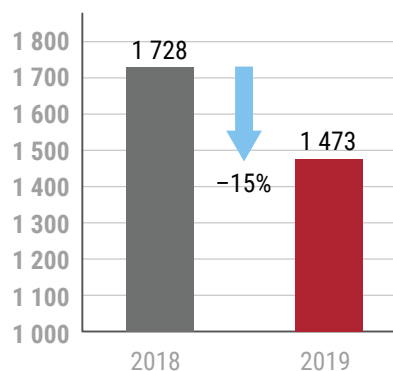
По состоянию на 31 декабря 2019 года оценка была выполнена компаниями ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и ООО «Конти» и основана на рыночной и справедливой стоимости объектов.

Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

Долгосрочные активы, млн руб.



Краткосрочные активы, млн руб.



Стоимость объектов в портфеле Компании, млн руб.

Наименование объекта	Справедливая стоимость	
	2019	2018
ТК «Галерея Аэропорт»	7 728	7 319
ТРК «Москворечье»	6 547	5 927
ТЦ «Ритейл Парк»	4 256	4 177
ТДК «Тульский»	3 207	3 181
ТЦ «Коломенский»	1 628	1 537
ТРК «Пражский Град»	675	651
ТРЦ «ПЕРОВО МОЛЛ»	934	861
РТЦ «Смолл Пролетарский»	422	403
РТЦ «Смолл Шипиловский»	179	170
РТЦ «Смолл Борисовский»	86	83
РТЦ «Смолл Черноморский»	167	162
РТЦ «Смолл Красный Маяк»	192	176
РТЦ «Смолл Бирюлевский»	187	177
РТЦ «Смолл Каширский»	99	
Офисный центр «Колобовский, 19»	146	
ИТОГО	26 453	24 822
инвестиционная собственность		

Стоимость инвестиционной собственности выросла за отчетный период на 1 631 млн рублей, или на 7 %, в том числе за счет:

- приобретения двух новых объектов в рамках Инвестиционной «Программы РЕ» общей площадью 693 м² (прирост общей площади объектов в собственности составил 0,5%);
- роста справедливой рыночной стоимости объектов.

Дебиторская задолженность

На 31 декабря 2019 года дебиторская задолженность составила 299 млн рублей по сравнению с 365 млн рублей на 31 декабря 2018 года. Снижение дебиторской задолженности составило 66 млн рублей, или 18%.

Компания уделяет большое внимание работе с дебиторской задолженностью, на еженедельной основе отслеживая поступления денежных средств,

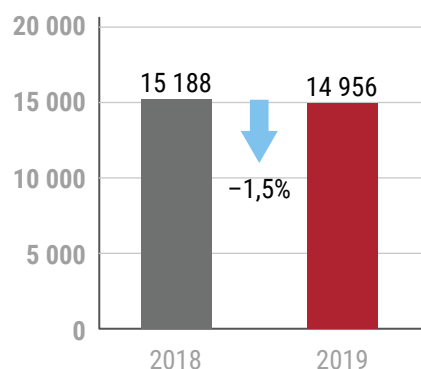
сроки просроченной дебиторской задолженности, взаимодействует с арендаторами на предмет своевременной и полной оплаты по договорам аренды. Оборачиваемость дебиторской задолженности составила 19 дней в 2019 году и 11 дней в 2018 году. Резерв под обесценение дебиторской задолженности – 11% от суммы всей дебиторской задолженности на 31 декабря 2018 года и 26% на 31 декабря 2019 года.

Обязательства

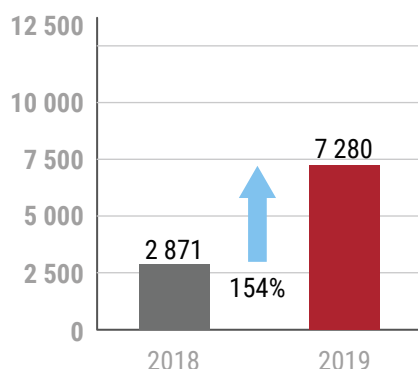
АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» осуществляет активное управление долговым портфелем с целью оптимизации и равномерного распределения во времени кредитной нагрузки, уменьшения процентных платежей и снижения доли амортизации основного долга в течение срока действия кредитных договоров. Каждый кредит выдан

на дочернее общество Компании – отдельное юридическое лицо, являющееся владельцем торгового центра, под залог этого объекта торговой недвижимости в пользу банка – старшего кредитора.

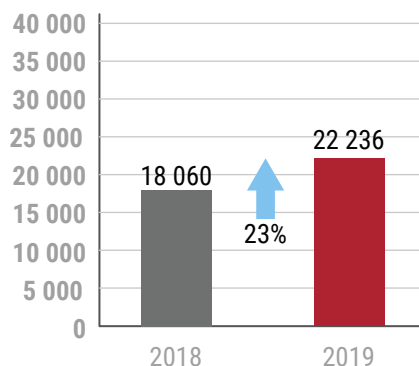
Кредиты и займы, млн руб.



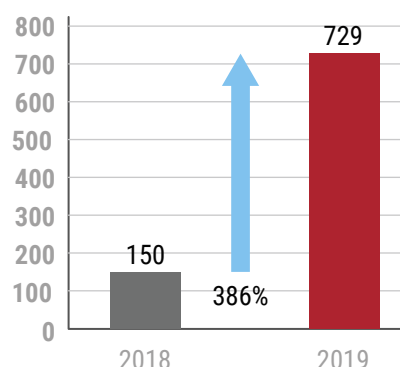
Выпущенные долговые ценные бумаги, млн руб.



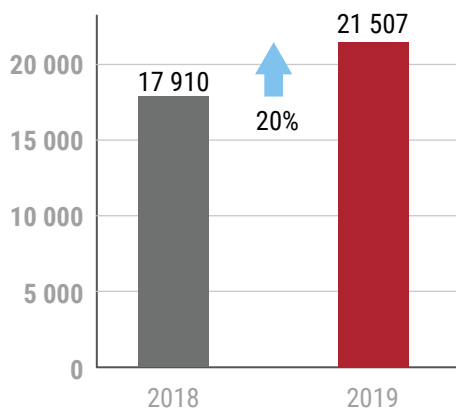
Общий долг, млн руб.



Денежные средства на конец периода, млн руб.



Чистый долг, млн руб.



Рост консолидированного общего долга на 4 176 млн руб. на отчетную дату обусловлен:

- дополнительным привлечением 4,4 млрд рублей в виде облигационного займа для реализации Инвестиционной «Программы РЕ», в том числе размещением зеленых облигаций на сумму 0,5 млрд рублей;
- снижением задолженности по банковским кредитам на сумму 235 млн рублей в соответствии с графиком погашения.

В 2019 ГОДУ ПРОИЗОШЛО ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ УЛУЧШЕНИЕ КАЧЕСТВА КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ ПО СТОИМОСТИ И СРОКАМ ПОГАШЕНИЯ: КОМПАНИЯ РЕФИНАНСИРОВАЛА ПОСЛЕДНИЙ ВАЛЮТНЫЙ КРЕДИТ. КРЕДИТНЫЙ ПОРТФЕЛЬ ПРЕДСТАВЛЕН ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО РУБЛЕВЫМИ КРЕДИТАМИ СО СРОКОМ ПОГАШЕНИЯ ДО 2029 Г.

Основные события по изменению структуры заемных средств Компании в 2019 году

- В 2019 году Сбербанк России рефинансировал кредит ООО «ЛЕНДЛОРД» на общую сумму 0,64 млрд рублей, срок кредитования – 10 лет.
- Банк ВТБ открыл ООО «АТЛАНТСТРОЙ» (ТДК «Тульский») кредитную линию на сумму 2,3 млрд рублей, срок кредитования – 7 лет с возможностью продления на 3 года.
- 15 марта 2019 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» разместило 5-й выпуск биржевых облигаций серии 001P-04, идентификационный номер выпуска 4B02-05-71794-H-001P от 12 марта 2019 года. Общий номинальный объем выпуска – 6 млрд рублей со сроком погашения через 5 лет. Ставка купона составит 12% годовых.
- 17 декабря 2019 года в рамках зарегистрированной программы биржевых облигаций размещен шестой выпуск облигаций 4B02-06-71794-H-001P на сумму 0,5 млрд рублей, с купонным доходом по ставке 11,5% годовых и сроком погашения через 3 года. Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило соответствие данного выпуска Принципам зеленых облигаций (GBP) Международной ассоциации рынков капитала (ICMA).
- Нарушения ковенант по кредитным договорам в 2019 году (по дате утверждения Годового отчета) не зафиксировано.

В 2019 году Компания своевременно и в полном объеме погасила облигации 1-ого и 2-ого выпусков (на общую сумму 1,3 млрд рублей).

В 2019 году показатель «Чистый долг / EBITDA» увеличился в связи с существенным ростом общей долговой нагрузки, обусловленной выпуском облигаций для финансирования Инвестиционной «Программы РЕ».

Финансовая политика Компании направлена на снижение данного показателя на горизонте трех-пяти лет: рост показателя EBITDA обусловлен дополнительным арендным потоком от вновь приобретаемых объектов, снижение общего долга – погашением кредитов в соответствии с графиками погашения, обусловленными кредитными договорами, а также погашением облигационных займов в соответствии с условиями их выпуска.

Коэффициент покрытия (EBITDA / Чистые процентные платежи) отражает превышение EBITDA над суммой процентов и характеризует устойчивое финансовое положение и способность компании обслуживать долг.

В 2019 году произошло дополнительное привлечение в размере 6,5 млрд рублей по облигационной программе для реализации «Программы РЕ» Указанный рост объема заимствований в 2019 году по отношению к 2018 году закономерно вызвал повышение процентных расходов в сумме 115 млн рублей, что на фоне 30%-ного снижения показателя EBITDA в 2019 году к уровню 2018 года привело к общему снижению коэффициента покрытия (EBITDA / Чистые процентные платежи).

Чистые активы

Чистые активы Компании выросли на 7%: с 10 132 млн рублей по состоянию на 31 декабря 2018 года до 10 862 млн рублей по состоянию на 31 декабря 2019 года, что говорит об эффективном управлении собственными средствами Компании, консервативной политике в области использования кредитного плеча при совершении сделок, грамотном операционном менеджменте, прежде всего в области выстраивания взаимоотношений с дебиторами и кредиторами, в том числе четкого контроля за своевременным поступлением средств по операционной аренде и работы с просроченной дебиторской задолженностью.

Портфель объектов торговой недвижимости

В ноябре 2019 года было приобретено здание торгового центра «Смолл Каширский».

В декабре 2019 года было приобретено здание офисного центра по адресу: Колобовский пер., 19.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 832 600 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 26 сентября 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание ТРК «Москворечье» справедливой стоимостью 6 573 000 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгового центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 300 000 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от Банка ВТБ (ПАО) сроком до 12 сентября 2027 года.

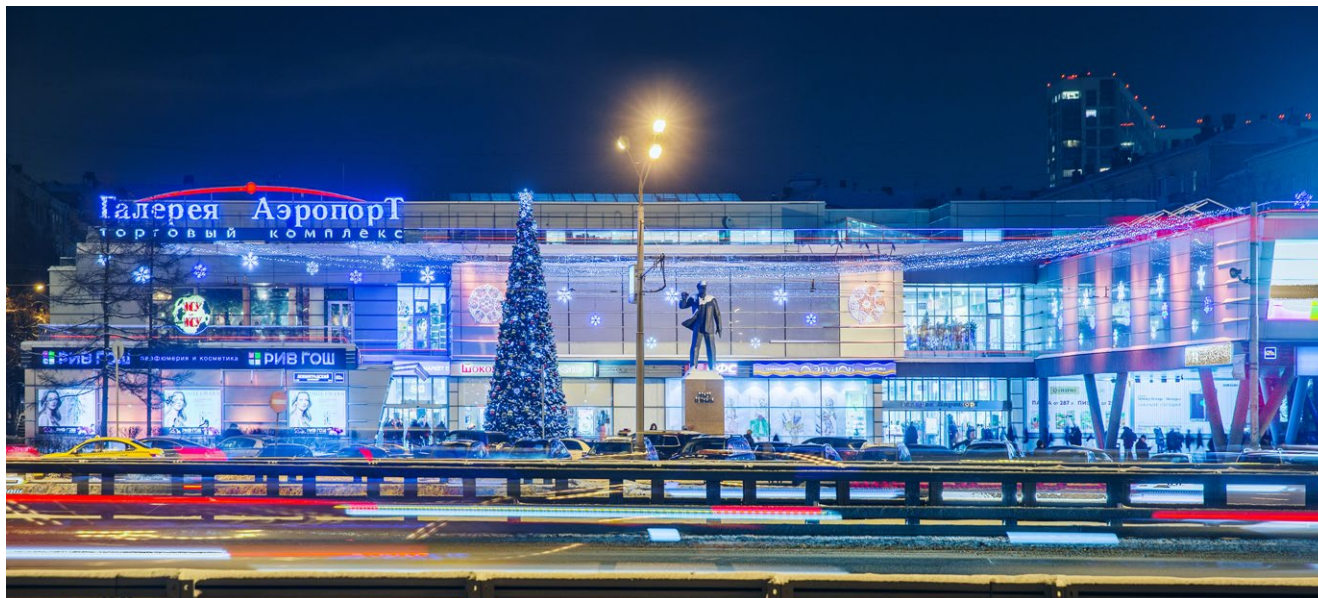
По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 210 00 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от Банка ВТБ (ПАО) сроком до 9 сентября 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 654 000 тыс. рублей и здание Торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 692 000 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от ПАО «Сбербанк России» сроком до 14 июня 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгово-развлекательного комплекса «ПЕРОВО МОЛЛ» справедливой стоимостью 939 138 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 5 мая 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здания районных торговых центров «Шипиловский», «Черноморский», «Красный Маяк», «Бирюлевский» справедливой стоимостью 733 478 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 9 июля 2028 года.

Торговый комплекс «Галерея Аэропорт»



796 033 выручка
тыс. рублей

7 833 рыночная стоимость
млн рублей

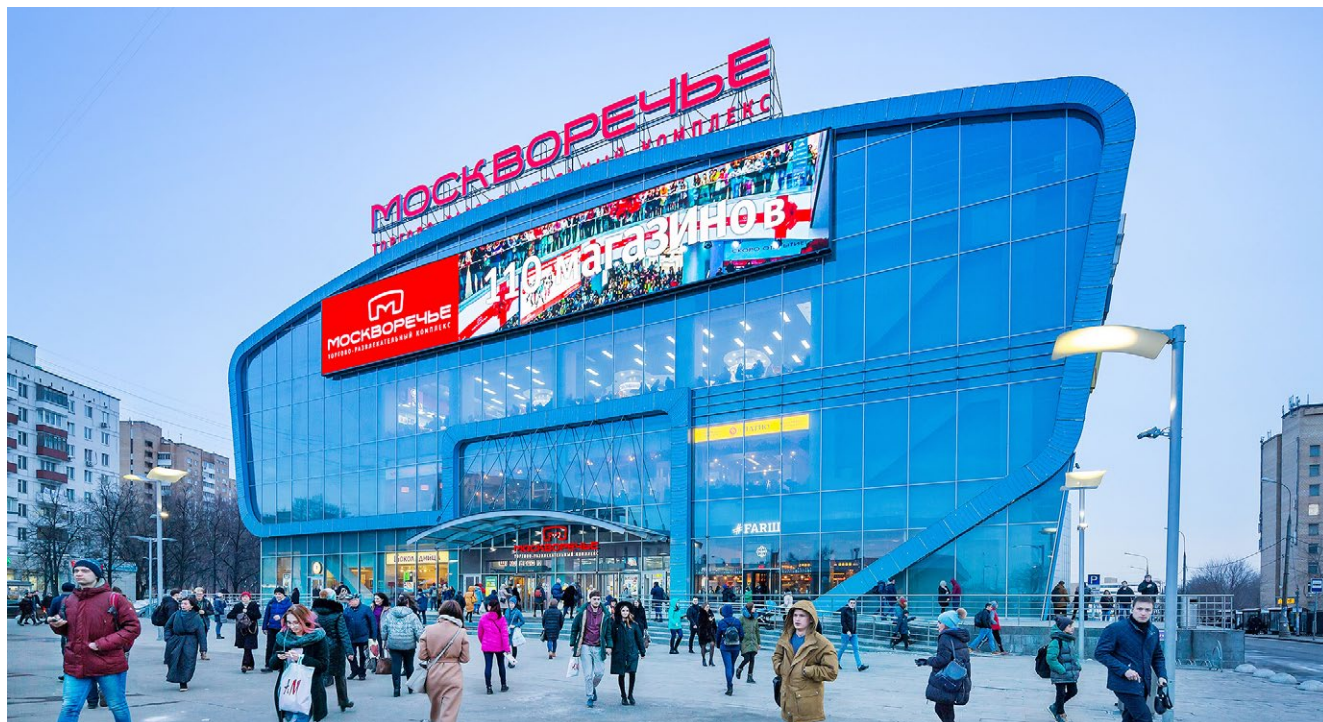
Адрес	Москва, Ленинградский пр-т, 62а
Открыт	24 мая 2003 года
Общая площадь	12 000 м ²
Количество торговых уровней	3
Парковка	70 машино-мест
Зона обслуживания	1 280 000 человек
Посещаемость	свыше 12 млн человек в год
Веб-сайт	www.g-a.ru

Современный торговый комплекс на Ленинградском проспекте в Москве, в котором расположено более 90 магазинов, 13 кафе и ресторанов: продуктовый супермаркет «Мираторг», «Л'Этуаль», «Читай-город», «Сбербанк», «lL Патио», «Планета Суши», «Шоколадница», «Му-Му», KFC, McDonalds.

По признанию специалистов, это один из лучших торговых комплексов Москвы. ТК «Галерея Аэропорт» является победителем престижных конкурсов, в том числе:

- «Лучший торговый центр России»,
- «Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства в Москве»,
- «Лучший действующий торговый центр».

Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»



694 606 выручка
тыс. рублей

Адрес	Москва, Каширское ш., 26
Открыт	6 марта 2014 года
Общая площадь	30 000 м ²
Количество торговых уровней	3
Парковка	600 машино-мест
Зона обслуживания	2 366 тыс. человек
Посещаемость	8 млн человек в год
Веб-сайт	www.moskvorechije.ru , www.москворечье.рф

6 573 рыночная стоимость
млн рублей

Современный торговый комплекс расположен у выхода из станции метро «Каширская», в непосредственной близости от Каширского шоссе. Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье» включает 90 магазинов, 13 ресторанов и кафе, супермаркет «Перекресток», H&M, Reserved, Kari, «М.Видео», «Детский мир», «IL Патио», KFC, Burger King, Costa Coffee, McDonalds, #FARШ, а также семейный развлекательный центр.

ТРК «Москворечье» стал победителем CRE Awards в номинации «Лучший торговый центр России».

Торговый центр «Ритейл Парк»



496 445 выручка
тыс. рублей

4 300 рыночная стоимость
млн рублей

Адрес	Москва, Варшавское ш., 97
Открыт	15 декабря 2005 года
Общая площадь	47 000 м ²
Количество торговых уровней	2
Парковка	1100 машино-мест
Зона обслуживания	1700 тыс. человек
Посещаемость	6 млн человек в год
Веб-сайт	www.retail-park.ru

Первый в России торговый центр формата Retail Park, основные площади которого занимают крупные магазины. В торговом центре расположены 16 магазинов известных мировых брендов: АШАН, OBI, Adidas, 4 ресторана, а так же гипермаркет «СТОЛПЛИТ ХОУМ», SportPoint, Familia, kari.

ТЦ «Ритейл Парк» имеет множество наград, в том числе является победителем городского конкурса «Лучший торговый центр Москвы».

Торгово-деловой комплекс «Тульский»



396 388 выручка
тыс. рублей

3 210 рыночная стоимость
млн рублей

Адрес	Москва, ул. Большая Тульская, 11
Открыт	22 ноября 2008 года
Общая площадь	13 300 м ²
Общее количество уровней	6
Количество торговых уровней	2
Парковка	69 машино-мест
Зона обслуживания	510 тыс. человек
Посещаемость	3 млн человек в год
Офисные лоты	20
Магазины	15
Рестораны и кафе	8
Веб-сайт	www.tulsky.ru

Образец высокого стиля современной коммерческой недвижимости в сегменте mixed-use, в котором удачно сочетаются офисный центр класса «А», просторная торговая галерея, event-зона, популярные рестораны и кафе.

Удобное расположение ТДК «Тульский» обеспечивает отличный доступ из любого района города и предоставляет возможность пользоваться всеми видами транспорта. Современная архитектура, просторные помещения, высококлассное инженерное оборудование, обилие дневного света обеспечивают комфорт и для сотрудников офисов, и для посетителей магазинов и ресторанов.

20 арендаторов офисных площадей, среди которых Panasonic, Elliott Group, «Э-КОМ», LEDVANCE, Infobip, De Fonseca.

Арендаторы торговых площадей: SPAR, Starbucks, «Грабли», «IL Патио», Cofix, #FARШ.

Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»



83 382 выручка
тыс. рублей

Адрес	Москва, ул. Кировоградская, 24а
Открыт	20 июня 2007 года
Общая площадь	3 000 м ²
Количество торговых уровней	3
Парковка	50 машино-мест
Зона обслуживания	562 тыс. человек
Посещаемость	1,5 млн человек в год
Рестораны и кафе	6
Веб-сайт	www.pragsky-grad.ru

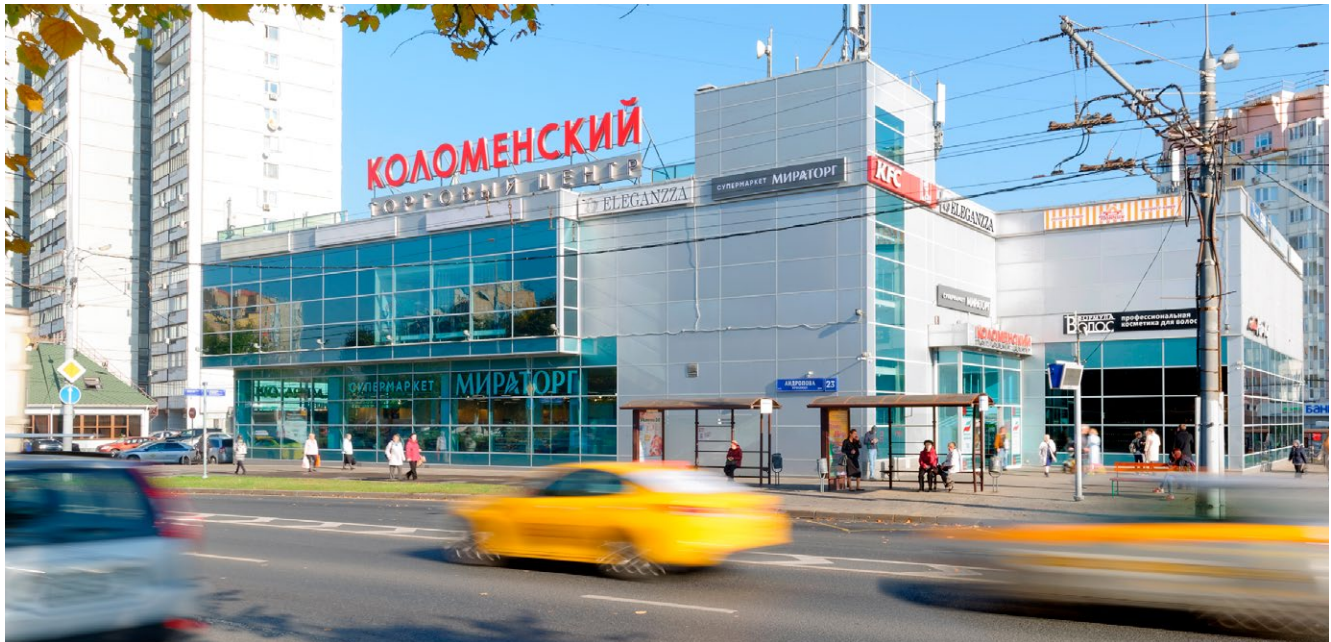
692 рыночная стоимость
млн рублей

Современный уникальный торгово-ресторанный комплекс, имеющий выгодное расположение в непосредственной близости от станции метро «Пражская».

В течение 2018 года полностью завершено изменение концепции и позиционирования ТРК «Пражский Град».

На сегодняшний день Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град» – это специализированный торговый центр с ресторанным комплексом, предоставляющий жителям близлежащих районов возможность посещать различные рестораны и кафе в одном современном и комфортном месте ежедневно. В торговом центре представлены шесть различных концепций питания: ресторан японской кухни «Якитория», Чешский пивной ресторан, рестораны быстрого питания Burger King и KFC, кальянная «Московская Сеть Кальянных», летняя терраса, а также продуктовый супермаркет «Мираторг».

Торговый центр «Коломенский»



172 935 выручка
тыс. рублей

Адрес	Москва, просп. Андропова, 23
Открыт	26 мая 2006 года
Общая площадь	3 200 м ²
Количество торговых уровней	2
Парковка	50 машино-мест
Зона обслуживания	600 тыс. человек
Посещаемость	4,1 млн человек в год
Магазины	20
Рестораны и кафе	2
Веб-сайт	www.tc-kolomensky.ru

1 654 рыночная стоимость
млн рублей

Современный районный торговый центр, расположенный непосредственно у станции метро «Коломенская», обеспечивающий жителей ближайших районов товарами и услугами повседневного спроса.

В торговом центре представлены популярные магазины, супермаркет, предприятия сферы услуг, а также рестораны и кафе. Торговый центр рассчитан на ежедневные покупки в пешей доступности, а также на посетителей, приезжающих на автомобилях и общественном транспорте.

20 магазинов, продуктовый супермаркет «Мираторг», три ресторана: KFC, Pizza Hut, «Л'Этуаль».

Торгово-развлекательный комплекс «ПЕРОВО МОЛЛ»



114 609 выручка
тыс. рублей

939 138 рыночная стоимость
тыс. рублей

Адрес	Москва, ул. Перовская, 61а
Открыт	3 марта 2018 года
Реновирован	1-й квартал 2018 года
Общая площадь	13 500 м ²
Общее количество уровней	6
Количество торговых уровней	3
Парковка	95 машино-мест
Зона обслуживания	600 тыс. человек
Посещаемость	2 млн человек в год
Магазины	20
Рестораны и кафе	2
Веб-сайт	www.perovomall.ru

Семейный торгово-развлекательный комплекс, приобретенный в конце 2017 года. Первый этап реновации прошел в начале 2018 года: был проведен концептуальный ребрендинг и модернизация, изменены фасады и внутренняя планировка. В 2019 году закончен второй этап реновации, в результате чего арендопригодная площадь увеличилась на 1 600 м².

Самый популярный торгово-развлекательный комплекс в районах Новогиреево и Перово, расположен на первой линии улицы Перовская, в центре массовой жилой застройки.

20 магазинов, фитнес-клуб, супермаркет «Перекресток», «Детский мир», Familia, 5 ресторанов и кафе, в том числе «IL Патио», KFC, Pizza Hut, Costa Coffee, а также семейный развлекательный центр «Парквик».

Сеть районных торговых центров «Смолл»



119 053 выручка
тыс. рублей

Общая площадь 5 658,2 м²

Магазины 20

Супермаркеты 5

Рестораны и кафе 5

Веб-сайт www.small.msk.ru

1 340,05 рыночная стоимость
тыс. рублей

Сеть районных торговых центров «Смолл» — это небольшие торговые центры с единым брендом, предоставляющие возможность приобрести все необходимое в комфортных условиях рядом с домом. Торговые центры «Смолл», как правило, расположены в густонаселенных микрорайонах, районах новостроек, на основных магистралях, рядом со станциями метро и остановками общественного транспорта. Современные районные центры «Смолл» рассчитаны на обеспечение жителей ближайших районов товарами и услугами повседневного спроса. В районных торговых центрах располагаются супермаркет, рестораны и кафе, аптека, дом быта, химчистка, магазины косметики, парфюмерии, бытовой химии, салоны сотовой связи и пункты предоставления различных услуг.

7 районных торговых центров, находящихся в собственности

Наименование объекта	Адрес
«Смолл Пролетарский»	Пролетарский просп., 2а
«Смолл Бирюлевский»	ул. Бирюлевская, 26а
«Смолл Черноморский»	Черноморский бул., 10
«Смолл Красный Маяк»	ул. Красного Маяка, 15
«Смолл Шипиловский»	Шипиловская ул., 62а
«Смолл Борисовский»	Борисовский проезд, 46а
«Смолл Каширский»	Каширское ш., 26

Многофункциональное здание, Колобовский пер., 19

150 рыночная стоимость
тыс. рублей

Общая площадь 411,3 м²

Количество этажей 2

Количество арендаторов 1



#FARSH



Грабли

Panasonic

STARBUCKS COFFEE

ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС

А. ШУВАЛОВ
11

STARBUCKS

#FARSH
БУДЬТЕ НА
#FARSH





Устойчивое развитие

- 62 Основные показатели устойчивого развития за 2019 год
- 63 Наш подход
- 64 Структура управления устойчивым развитием
- 66 Наши достижения в области устойчивого развития – выпуск зеленых облигаций
- 67 Цели внедрения зеленых технологий
- 68 Социально ориентированная деятельность
- 69 Снижение негативного влияния на окружающую среду

Основные показатели устойчивого развития за 2019 год

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ОБЛАСТИ ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	
Общий объем потребления воды, м ³	132 979
Объем сброса сточных вод, м ³	132 979
Образовано отходов, т	1 157,6
Потребление электроэнергии, МВт*ч	32 234
Потребление теплоэнергии, Гкал	10 951
СОЦИАЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	
Количество проведенных мероприятий	72
Количество активных участников, человек	23 019
Расходы на социальную деятельность, млн рублей	3,4

Наш подход

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» стремится соответствовать лучшим практикам в области устойчивого развития.

В 2019 году мы интегрировали принципы устойчивого развития в Корпоративную стратегию АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на 2020–2024 гг., а также разработали отдельную Стратегию устойчивого развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

В рамках работы по совершенствованию процессов управления в таких сферах, как охрана окружающей среды, взаимодействие с заинтересованными сторонами, управление цепочками поставок и ответственное инвестирование в Компании, был обновлен ряд корпоративных документов, а также введены новые политики и регламенты, направленные на оптимизацию процесса управления устойчивым развитием.

В рамках интеграции принципов устойчивого развития в операционную деятельность Компании, мы разработали Политику корпоративной социальной ответственности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», а также обновили:

- Финансовую политику АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- Политику управления рисками АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- Информационную политику АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

Мы пересмотрели и другие корпоративные документы, регулирующие ежедневную деятельность Компании:

- Инвестиционную программу АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- Регламент по арендным отношениям в АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- Кодекс корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- Положение о Комитете по стратегии и инвестициям Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»;
- Принципы экологического менеджмента АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» руководствуется в своей деятельности принципами ответственного инвестирования (Principles for Responsible Investment), отражающими взаимосвязь между экологическими, социальными вопросами, корпоративным управлением и инвестиционной деятельностью. Компания соотносит свои бизнес-цели с общественными интересами, учитывает ESG-факторы (социальные, экологические и управленческие).

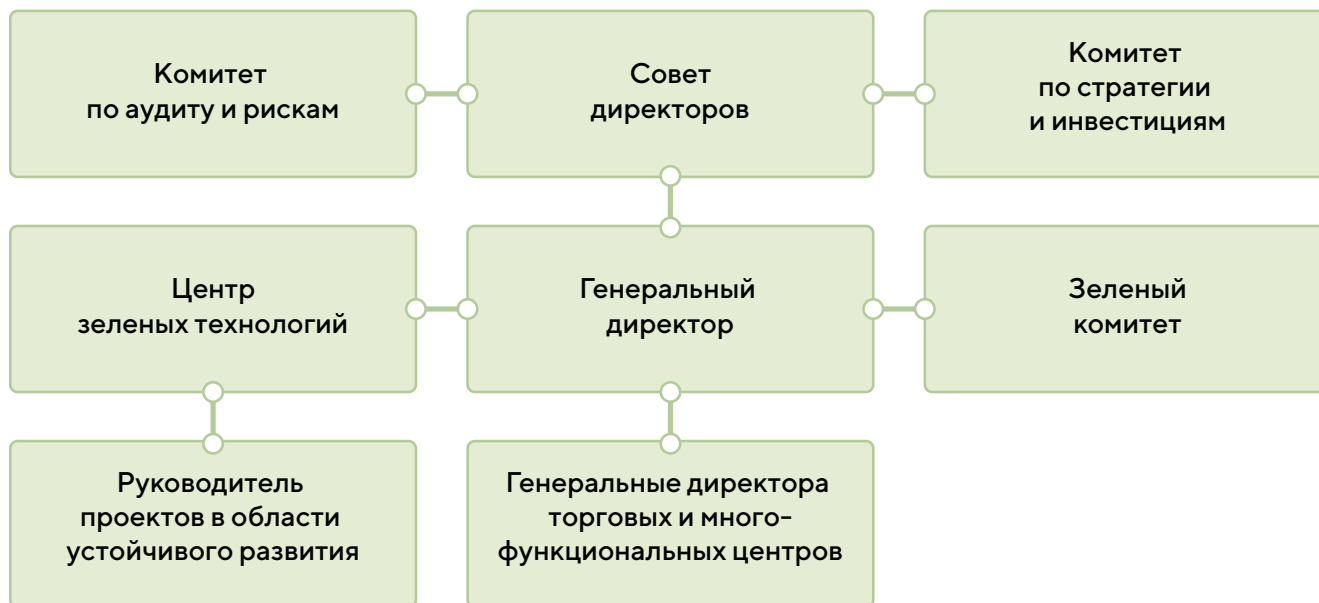


Структура управления устойчивым развитием

В 2019 году была оптимизирована структура управления устойчивым развитием. Так, впервые за 17 лет в Компании организовано подразделение Центр зеленых технологий, деятельность которого направлена как на управление уже существующими практиками, так и на развитие принципиально новых направлений в области устойчивого развития. Во-

просы, связанные с практиками устойчивого развития Компании, теперь регулярно рассматриваются Советом директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», а также Зеленым комитетом – совещательным органом, специально организованным для управления вопросами в области устойчивого развития.

Структура управления устойчивым развитием



Органы управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» регулярно рассматривают вопросы экологии и устойчивого развития. Соответствующие нормы закреплены в Положении о Совете директоров, Положении о Комитете по стратегии и инвестициям, Кодексе корпоративного управления, Положении о Зеленом комитете и других нормативных документах.

Принципы в области устойчивого развития

- 1** Улучшение качества жизни за счет инновационного развития бизнеса и внедрения новых технологий

- 2** Обеспечение безопасности труда и инвестирование в развитие человеческого капитала

- 3** Забота об окружающей среде и минимизация негативного воздействия на нее

- 4** Эффективная инвестиционная деятельность, связанная с развитием объектов недвижимости, ориентированных на повышение конкурентоспособности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в интересах бизнеса и экономики в целом

- 5** Учет интересов заинтересованных сторон, системный подход к построению добросовестных и взаимовыгодных отношений с ними на основании требований деловой этики

- 6** Вклад в развитие районов присутствия объектов Компании

- 7** Публичная открытость и прозрачность, развитие нефинансовой отчетности

Наши достижения в области устойчивого развития — выпуск зеленых облигаций

Одним из главных достижений отчетного года стало размещение зеленых облигаций для целей финансирования проектов, соответствующих Принципам зеленых облигаций (Green Bonds Principles, GBP 2018), опубликованным Международной ассоциацией рынков капитала (ISMA). Компания стала четвертым эмитентом зеленых облигаций в России на основе ISMA, третьим эмитентом на Московской бирже и первым эмитентом в сфере коммерческой недвижимости.

17 декабря АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» разместило биржевые облигации серии 001P-06. Общий объем размещения составил 500 млн рублей со сроком погашения три года и квартальным купоном в размере 11,5%. Это наш первый выпуск облигаций, который соответствует Принципам зеленых облигаций. Выпуск включен в сегмент зеленых облигаций сектора устойчивого развития Московской биржи, созданного для финансирования проектов в области экологии и защиты окружающей среды и социально значимых проектов.

Сперва было получено экологическое заключение Branap Environment на Программу мероприятий по реновации объектов недвижимости АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

и заключение НАКДИ по результатам комплексной оценки документов и соответствия бизнес-процедур требованиям, предъявляемым к зеленому финансированию. Соответствие «зеленого» выпуска Принципам зеленых облигаций подтверждено отчетом АО «Эксперт РА», доступным на официальном сайте Компании.

Средства, привлеченные за счет выпуска зеленых облигаций, будут направлены на модернизацию торговых и многофункциональных центров, внедрение энергосберегающих и экологических технологий в рамках Инвестиционной «Программы РЕ» с целью реализации стратегии устойчивого развития Компании: снижения негативного воздействия на окружающую среду, повышения комфорта для жителей, внедрения зеленых технологий в коммерческую недвижимость.

Все мероприятия в процессе реновации торгового объекта направлены на энерго-, водо- и теплосбережение, а также на улучшение качества городской среды и инфраструктуры вблизи объекта, в том числе на широкое использование зеленых технологий внутри и снаружи торговых центров.

Внедрение зеленых технологий

В настоящее время в приобретаемых торговых объектах в рамках «Программы РЕ», а также при реновации собственных центров применяются следующие зеленые технологии:

- выбор энергосберегающих фасадных конструкций, подбор теплоизоляционных материалов;
- энергоэффективные лифты, эскалаторы и трапелаторы;
- отделочные и строительные материалы, обладающие экологической маркировкой, с низким уровнем загрязнения окружающей среды;
- светодиодное освещение;
- водосберегающее сантехническое оборудование;
- вентиляционные системы с утилизацией теплоты;
- системы управления отходами потребления;
- системы управления зданием (диспетчеризация и автоматическое управление оборудованием).

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – среди первых девелоперов и собственников недвижимости, которые внедряют зеленые технологии на своих объектах. Целями внедрения таких технологий являются:

- сокращение выбросов загрязняющих веществ, в том числе парниковых газов;
- повышение показателей энергоэффективности, снижение объема потребления ресурсов;
- внедрение систем раздельного сбора отходов;
- благоустройство и озеленение прилегающих территорий;
- повторное использование ресурсов.



Социально ориентированная деятельность

Являясь девелопером с 17-летним опытом управления торговыми объектами, мы стремимся выстраивать нашу деятельность с учетом интересов всех заинтересованных сторон, что позволяет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» создавать торговые пространства, одинаково удобные для посетителей и арендаторов.

Среди основных стратегических целей Компании мы выделяем улучшение качества жизни горожан в пределах округов, где существуют объекты коммерческой недвижимости под управлением АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

Приоритет деятельности Компании — улучшение благополучия жителей территорий присутствия. Большое внимание Компания уделяет получению обратной связи от посетителей наших торговых центров, изучает их предпочтения и поведение, чтобы своевременно меняться и предвосхищать потребности и пожелания горожан.

Мы ведем активную социальную деятельность, стремясь максимально увеличить наше положительное воздействие на жителей территорий присутствия наших объектов и свести к минимуму любые потенциальные негативные последствия нашей деятельности. В связи с этим мы реализуем широкий спектр социально-экономических проектов и инициатив: проводим благотворительные инициативы, пожертвования, спонсируем социальные мероприятия и реализуем проекты, направленные на улучшение уровня жизни.

Социальные инвестиции Компании вносят существенный вклад в создание благоприятной и комфортной социальной среды в районах расположения наших объектов и осуществляются на основе принципов прозрачности, открытого диалога и вовлеченности всех заинтересованных сторон:

сотрудников, арендаторов, подрядчиков, поставщиков и местных жителей. Мы развиваем социально ориентированную деятельность в различных сферах, включая поддержку социально незащищенных групп населения, проекты по сохранению культурного наследия, проекты, поддерживающие здоровый образ жизни. В 2019 году основными направлениями социально ориентированной деятельности стали:

- здоровье и спорт,
- программы для детей,
- поддержка ветеранов,
- сохранение культурного наследия,
- корпоративная культура.

В целом на объектах Компании в 2019 году было проведено 72 мероприятия, в которых приняли участие более 23 тыс. человек. Лидеры среди объектов АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» по привлечению участников — ТРК «Москворечье» и ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ». Самыми популярными мероприятиями стали: акция «Бессмертный полк», проведенная ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ», и «Степа памяти Героев», организованная ТРК «Москворечье».

Более подробная информация представлена в Отчете об устойчивом развитии 2019.

Снижение негативного влияния на окружающую среду

Поддержание благоприятной экологической ситуации в городе и минимизация негативного воздействия на окружающую среду – один из приоритетов АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Мы осознаем, что несем ответственность за состояние окружающей среды и понимаем необходимость рационального использования природных ресурсов.

Одной из приоритетных целей АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является минимизация негативного воздействия на окружающую среду. Вопросы энергоэффективности и рационального использования природных ресурсов – неотъемлемая часть нашей бизнес-стратегии.

В нашей операционной деятельности мы руководствуемся следующими принципами:

- 1 Соответствие всем требованиям и нормам природоохранного законодательства
- 2 Учет экологических требований в инвестиционной политике при реконструкции и развитии торговых центров
- 3 Рациональное и эффективное использование природных ресурсов и утилизация отходов производства
- 4 Соблюдение всеми работниками экологических норм и правил
- 5 Улучшение экологических показателей производственных процессов
- 6 Регулярный контроль воздействия производственной деятельности на окружающую среду
- 7 Проведение систематического обучения, информирование и вовлечение персонала в решение вопросов охраны окружающей среды
- 8 Информирование заинтересованных сторон о деятельности предприятий Компании в области охраны окружающей среды

В рамках программы модернизации «РЕ» мы стремимся внедрять современные и ресурсоэффективные технологии. Внедрение зеленых технологий позволяет рационально использовать природные ресурсы, сокращать выбросы загрязняющих веществ, парниковых газов, электро-, тепло- и водопотребление и повышать показатели энергоэффективности и энергосбережения. Внедрение зеленых технологий также способствует улучшению процесса сортировки отходов, позволяет благоустраивать и озеленять прилегающие к объектам территории.

В декабре 2019 года мы разместили первые зеленые облигации на рынке коммерческой недвижимости в России. Средства, полученные от выпуска,

планируется использовать для финансирования программы модернизации объектов коммерческой недвижимости и повышения эффективности использования энергетических, тепловых, водных и воздушных ресурсов.

Компания сформировала конкретный перечень мероприятий по реновации, на которые будет направляться финансирование, и получила заключение экологической экспертизы о том, что запланированные программой мероприятия окажут положительный экологический эффект (или приведут к уменьшению воздействия на окружающую среду).





МОСКВОРОС
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ

ШОКОЛАД

МакКьюск

шоу-хаус

Плюс
ВАС-НК

Several people are standing near the glass entrance doors, some appearing to be in conversation. The ground in front of the entrance is wet and reflects the lights from the building.



Корпоративное управление

- 74 Общая информация о корпоративном управлении
- 80 Органы управления
- 84 Состав Совета директоров
- 88 Исполнительные органы управления
- 90 Противодействие коррупции и регулирование возможных конфликтов интересов
- 91 Система вознаграждения органов управления
- 91 Управление рисками и система внутреннего контроля

Общая информация о корпоративном управлении

Корпоративное управление — это система взаимоотношений между исполнительными органами Компании, Советом директоров, акционерами и другими заинтересованными сторонами. Она является инструментом для определения целей организации, служит средством достижения этих целей и обеспечения эффективного контроля со стороны акционеров и других заинтересованных сторон.

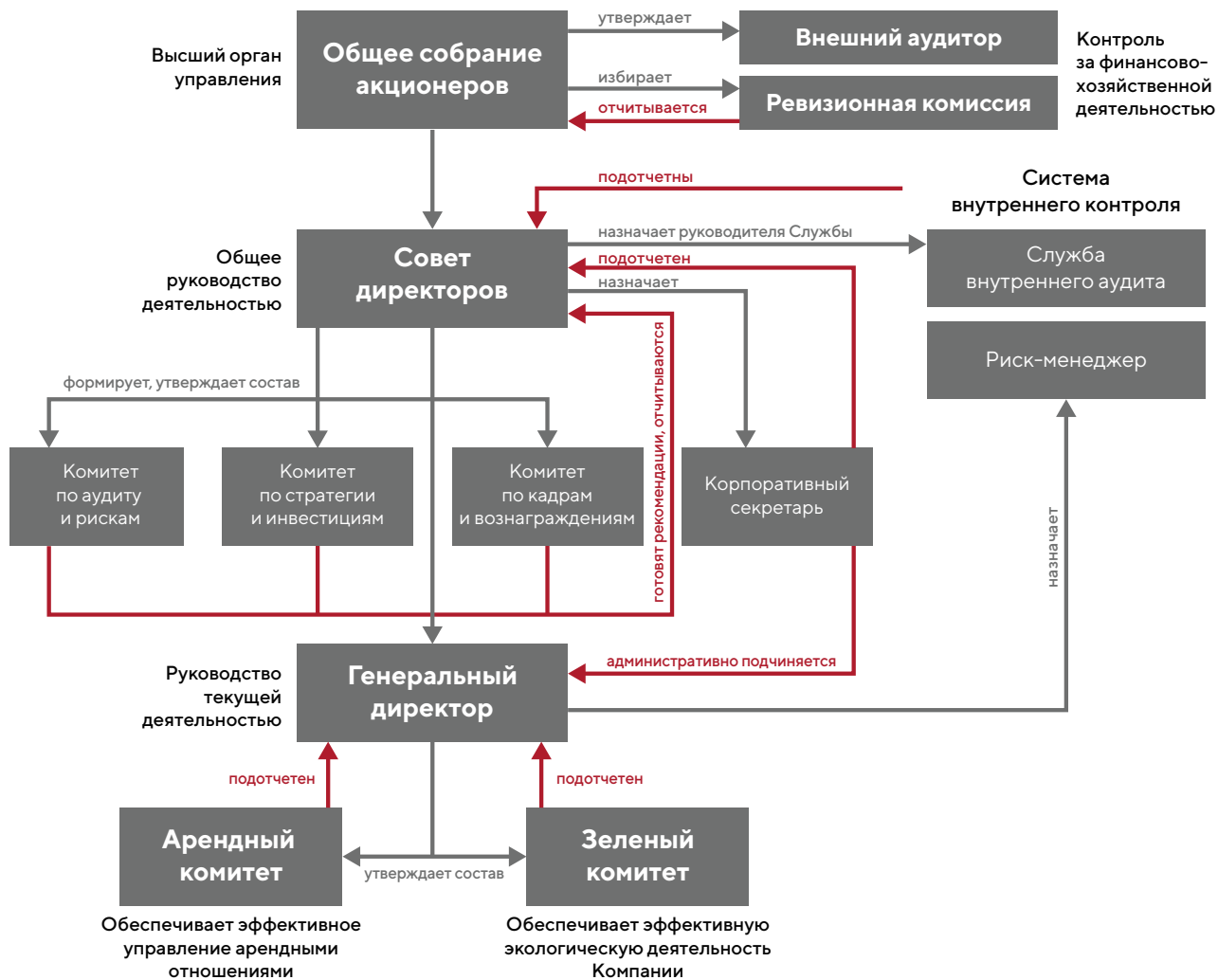
Система корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» отражает наше видение Компании в будущем как одной из первых публичных и социально ответственных на российском рынке коммерческой недвижимости, чья деятельность определяется целями долгосрочного устойчивого развития. Система корпоративного управления Компании отвечает требованиям российского законодательства и ориентируется на лучшие отечественные и зарубежные практики и стандарты.

Формирование этой системы определяется стремлением обеспечить уверенность акционеров, сотрудников, клиентов и других стейкхолдеров в эффективном и профессиональном управлении. Подходы к организации эффективного корпоратив-

ного управления, ключевые принципы и положения, используемые Компанией, определены в Кодексе корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», новая редакция которого была утверждена Советом директоров 7 октября 2019 года. Вместе с тем мы осознаем, что изменения внешней среды и новые вызовы, с которыми сталкивается Компания, в том числе при внедрении инноваций и цифровых технологий, а также сопутствующие этим процессам риски требуют своевременной и адекватной «настройки» системы корпоративного управления.

В настоящее время, не являясь публичной, Компания не обязана соблюдать рекомендации, изложенные в Кодексе корпоративного управления, одобренном Банком России 10 апреля 2014 года. Однако, Компания стремится следовать положениям этого документа по основным разделам: «Права акционеров», «Совет директоров», «Корпоративный секретарь», «Система вознаграждений», «Система управления рисками», «Раскрытие информации», «Существенные корпоративные действия». По большинству из них достигнуто соответствие значительному числу установленных критериев.

Структура корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»



Ключевые принципы корпоративного управления

Обеспечение равного и справедливого отношения ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Компанией

Компетенция и ответственность членов Совета директоров (которые действуют в интересах Компании и ее акционеров), подотчетность акционерам, наличие достаточного количества независимых директоров

Эффективная система управления рисками и внутреннего контроля для обеспечения разумной уверенности в достижении поставленных целей

Информационная политика, обеспечивающая прозрачность всех аспектов деятельности для акционеров, инвесторов и других стейкхолдеров

Полное и своевременное раскрытие информации о существенных корпоративных действиях в соответствии с требованиями законодательства и принципами, изложенными в Кодексе корпоративного управления Банка России

Система вознаграждения членов Совета директоров, руководящих сотрудников исполнительных органов, мотивирующая их эффективную работу для достижения бизнес-целей

Постоянное совершенствование практики корпоративного управления в соответствии с изменениями в законодательстве и текущими трендами

Основные документы, обеспечивающие соблюдение прав акционеров Компании

- Устав Компании
- Положение об Общем собрании акционеров Компании
- Положение о Совете директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
- Кодекс корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
- Информационная политика АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
- Дивидендная политика АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Совершенствование системы корпоративного управления

В 2019 году Компания продолжила внедрение норм Кодекса корпоративного управления Банка России. Внутренние документы, регламентирующие деятельность в области корпоративного управления, дополнялись или приводились в соответствие с Кодексом. На заседании Совета директоров были утверждены в новой редакции:

- Корпоративная стратегия АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на 2020-2024 гг.;
- Финансовая политика АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- Политика управления рисками АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- Инвестиционная программа АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- Регламент по арендным отношениям в АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- Кодекс корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- Положение о Комитете по стратегии и инвестициям АО «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»;
- Информационная политика АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- Принципы экологического менеджмента АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- Приказ о составе и работе Зеленого комитета АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- Приказ «О назначении ответственных лиц по закупочной деятельности в АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- Положение об Антикоррупционной политике;
- Положение о вознаграждении и компенсации расходов членов Совета директоров.

Эффективность работы Совета директоров, в том числе по вопросам, связанным с защитой интересов акционеров и управлением рисками, требует включения в состав независимых директоров. Участие и вклад независимых директоров в работу Совета директоров повышает уровень доверия к Компании со стороны акционеров и инвестиционного сообщества и качество стратегических решений. В 2019 году Совет директоров утвердил Председателя Совета директоров Грецова А.А. в качестве независимого директора в соответствии с критериями независимости, установленными Московской биржей. Таким образом, двое из пяти членов Совета директоров Компании являются независимыми, что соответствует рекомендациям Кодекса (не менее 1/3 избранного состава Совета директоров).

Работа по совершенствованию корпоративного управления будет продолжена по двум направлениям:

- приведение отдельных внутренних документов в полное соответствие Кодексу корпоративного управления Банка России, использование их положений и норм в повседневной практике;
- управление подконтрольными обществами. Взаимодействие с подконтрольными организациями направлено на реализацию стратегии и повышение их инвестиционной привлекательности как держателей наиболее ценных активов Компании.

В дальнейшем такая работа будет тесно увязываться с внедрением других принципов устойчивого развития ESG (экологический и социальный факторы) в общекорпоративную стратегию. В новой редакции Стратегии уже учитываются.

Взаимодействие с акционерами и инвесторами

В течение отчетного года Компания активно взаимодействовала с акционерами и владельцами эмитированных облигаций с целью предоставления максимально полной и качественной информации по различным аспектам деятельности Компании и финансовым результатам. В соответствии с законодательством Российской Федерации и Положением об информационной политике АО «Коммерческая Недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» Компания обеспечивает своевременное раскрытие

достоверной информации обо всех существенных фактах, касающихся ее деятельности, в том числе о ее финансовом положении, результатах деятельности, структуре собственности и управлении Компанией, а также свободный доступ к такой информации всех заинтересованных лиц. Компания раскрывает всю информацию на странице в сети Интернет ООО «Интерфакс-ЦРКИ» – информационного агентства, аккредитованного Банком России для раскрытия информации.

В рамках взаимодействия с инвестиционным сообществом были проведены следующие мероприятия:

- презентации Инвестиционной «Программы РЕ» в ходе личных встреч Генерального директора и основного бенефициара Компании Панфилова А.Ю. с инвесторами в 12 городах Российской Федерации;
- презентации для инвесторов с участием аналитиков, ведущих брокерских и консалтинговых компаний, институциональных и частных инвесторов инвестиционной деятельности Компании и планируемых выпусков облигаций, в том числе – зеленых;
- рейтинговые встречи с ведущими рейтинговыми агентствами страны (АКРА, «Эксперт РА») по вопросам операционной и инвестиционной деятельности Компании, получения экспертных заключений и мнений в процессе эмиссии зеленых облигаций;
- участие в многочисленных отраслевых тематических конференциях, на которых руководители и ключевые сотрудники Компании выступали в роли спикеров;
- участие в крупнейших выставках торговой недвижимости MAPIC во Франции и в России.

Органы управления

Общее собрание акционеров

В соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом АО «Коммерческая недвижимость», Положением о порядке созыва и проведения Общего собрания акционеров высшим органом управления годовое Общее собрание акционеров прошло 30 мая 2019 года, кворум собрания составил 100%.

На собрании помимо других были рассмотрены вопросы: об утверждении годового отчета Компании; об избрании Совета директоров Компании; об утверждении аудитора консолидированной финансовой отчетности по МСФО; о распределении прибыли (в том числе о выплате дивидендов). В отчетном году были проведены три внеочередных Общих собрания акционеров, на которых рассматривались вопросы о последующем одобрении крупных сделок и сделок, в совершении которых имелась заинтересованность.

Совет директоров

Совет директоров Компании осознает, что качество корпоративного управления напрямую влияет на инвестиционную привлекательность и стоимость Компании. Совет директоров осуществляет стратегическое управление Компанией, определяет основные принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов, определяет цели Компании (миссию), оказывает влияние на корпоративную культуру и ценности Компании.

Совет директоров осуществляет контроль а практикой корпоративного управления и играет ключевую роль в существенных корпоративных событиях Компании. Совет директоров вовлечен также в отдельные наиболее важные вопросы операционной деятельности, такие как устойчивое функционирование объектов недвижимости — наиболее ценных активов Компании. Ключевым приоритетом в работе Совета директоров является долгосрочное устойчивое развитие Компании.

В соответствии с Кодексом корпоративного управления Банка России и Положением о Совете директоров, утвержденным решением общего собрания акционеров (протокол от 13 августа 2018 года № 3/2018), основными задачами Совета директоров являются:

- участие в разработке и утверждение долгосрочной стратегии развития Компании, реализация которой позволит достигнуть плановых операционных и финансовых показателей и создать экономическую стоимость. Создание бизнес-модели Компании;
- рассмотрение и утверждение бизнес-планов, операционных и инвестиционных бюджетов, подготовленных исполнительными органами и отчетов об их исполнении;
- формирование эффективных исполнительных органов и обеспечение действенного контроля за их деятельностью;
- определение принципов и подходов к организации системы управления рисками и внутреннего контроля;
- разработка и внедрение Политики по вознаграждению и возмещению расходов членов Совета директоров, исполнительных органов и ключевых сотрудников Компании;
- выявление и урегулирование внутренних конфликтов между органами управления, акционерами и сотрудниками Компании;
- обеспечение прозрачности деятельности Компании, своевременности и полноты раскрытия информации и свободного доступа к ней акционеров и других стейкхолдеров;

- осуществление контроля за практикой корпоративного управления и ключевой роли в существенных корпоративных событиях Компании;
- подотчетность акционерам Компании, работа в интересах Компании и широкого круга стейкхолдеров;
- формирование дивидендной политики Компании, предоставление на утверждение Общему собранию акционеров предложений по размеру дивидендов и порядку их выплаты;
- предоставление Общему собранию акционеров предложений по назначению аудитора Компании.
- рассмотрение и предварительное утверждение проектов годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, отчетов о прибылях и убытках Компании;
- рассмотрение отчетов по результатам аудиторских проверок и предоставление предложений по материалам проверок акционерам.

Компания рассматривает Совет директоров одновременно как один из важнейших элементов системы корпоративного управления и как институт движения бизнеса к рынкам капитала. В 2019 году при организации своей работы Совет директоров опирался на базовые принципы и тренды в международной практике корпоративного управления:

- достижение соответствия между целями компании и ее стратегией, корпоративной культурой и ценностями. Здоровая корпоративная культура рассматривается Советом директоров как одно из конкурентных преимуществ.
 - Состав Совета директоров обеспечивает баланс экспертизы, опыта, навыков и знаний, необходимых Компании на каждом этапе развития. Каждый директор имеет возможность и способен внести свой вклад в эффективную работу Совета директоров. Систематическая оценка эффективности работы Совета директоров.
 - Совет директоров понимает свои права и обязанности, ответственность перед акционерами, инвесторами и другими стейкхолдерами. Утвержденные политики и процедуры поддерживают эффективный процесс принятия решений. Совет директоров стремится создавать и поддерживать хорошую практику корпоративного управления.
 - Работа Совета директоров нацелена на долгосрочное и успешное развитие Компании, создание и сохранение экономической стоимости.
- В этой связи особое внимание уделяется рискам (включая риски, связанные с изменением климата) и возможностям для роста. Совет директоров несет ответственность за разработку процессов принятия стратегических решений и эффективный риск-менеджмент.
- Совет директоров мотивирует своих членов, руководителей и ключевых исполнительных сотрудников Компании для достижения целевых результатов деятельности, исполнения стратегии в рамках действующей корпоративной культуры и ценностей через создание эффективной системы вознаграждения.
 - Совет директоров стремится выстроить эффективные взаимоотношения и конструктивный диалог с акционерами, инвесторами, сотрудниками, контрагентами, кредиторами, клиентами, органами власти, жителями города и учитывать их интересы при принятии стратегических решений.

Заседания Совета директоров проводятся в соответствии с планом работы, утверждаемым на период до шести месяцев. План работы включает вопросы разработки, обновления и контроля за исполнением стратегии, утверждения операционных бюджетов и инвестиционных планов, отчеты об их исполнении, функционирование системы риск-менеджмента, кадровые вопросы. Для принятия решений по вопросам, которые не могли быть включены в план заседаний, но требовали принятия своевременных решений, проводились внеплановые заседания.

В отчетном году было проведено 12 заседаний Совета директоров. Все заседания проводились в очной форме, что свидетельствует об ответственном отношении членов Совета директоров к своим обязанностям. Информация о проведении заседаний Совета директоров своевременно раскрывалась на соответствующих интернет-ресурсах и веб-сайте Компании.

Отдельным направлением в работе Совета директоров были вопросы устойчивого развития и внедрения принципов ESG в практику корпоративного управления. Совет директоров считает, что решение экологических и социальных вопросов имеет важное значение для сохранения конкурентоспособности в долгосрочной перспективе.

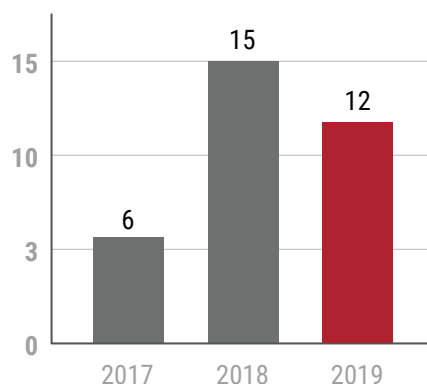
Интегрируя вопросы устойчивого развития в общий процесс стратегического планирования Компании, Совет директоров контролирует реализацию стратегии в области устойчивого развития так же, как и все другие стратегические инициативы, имеющие значение для долгосрочного успеха Компании. Важнейшими вопросами, касающимися этой сферы и рассмотренными на заседаниях Совета директоров были вопросы: о стратегии устойчивого развития, Программе зеленых технологий и зеленых облигаций, об утверждении Стратегии устойчивого развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в новой редакции.

Опираясь на принципы устойчивого развития, Совет директоров при принятии стратегических решений, помимо бизнес-целей, учитывает:

- долгосрочные последствия таких решений;
- интересы сотрудников и жителей города;
- необходимость создания партнерских отношений с поставщиками и клиентами;
- влияние операционной и инвестиционной деятельности на окружающую среду и городскую инфраструктуру;
- стремление поддерживать репутацию Компании высоких деловых стандартов.

Важным событием в практике корпоративного управления Компании в отчетном году стало решение о проведении самооценки эффективности Совета директоров. Для этой цели в соответствии с рекомендациями Банка России была разработана соответствующая анкета. Анкета предусматривает возможность для членов Совета директоров оценить работу коллективного органа управления по большому числу критериев, начиная от состава и структуры и заканчивая качеством подготовки и проведения заседаний. Одна из целей такой самооценки – понять, как можно улучшить коллективную квалификацию Совета директоров. Результаты оценки будут обсуждены на отдельном заседании Совета директоров в 2020 году.

Количество заседаний Совета директоров



Обсуждаемые Советом директоров темы, %



- **42%** Одобрение сделок
- **5%** Вопросы стратегического и устойчивого развития (EGS)
- **11%** Рассмотрение финансовых результатов деятельности
- **10%** Утверждение внутренних документов
- **24%** Вопросы практики корпоративного управления
- **3%** Информационные технологии, предотвращение киберугроз
- **5%** Управление рисками

Состав Совета директоров

Состав Совета директоров избран на годовом Общем собрании акционеров 30 мая 2019 года.

ГРЕЦОВ АНДРЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ

Председатель Совета директоров, независимый директор

ГОД РОЖДЕНИЯ: 1959

ОБРАЗОВАНИЕ

1984 год – Киевский институт народного хозяйства им. Д.С. Коротченко, специальность «финансы и кредит», квалификация «экономист».

1990 год – аспирантура при Киевском институте народного хозяйства им Д.С. Коротченко.

2009 год – Лондонская школа бизнеса, Senior Executive Programm.

2017 год – Британский институт директоров, дипломированный директор.

ПАНФИЛОВ АЛЕКСЕЙ ЮРЬЕВИЧ

Исполнительный директор

ГОД РОЖДЕНИЯ: 1972

ОБРАЗОВАНИЕ

1995 год – Государственный технический университет им. Н.Э. Баумана, специальность «электронное машиностроение».

1995 год – Международный центр менеджмента и бизнеса «Седиком» (Эйндховен, Голландия), «Финансовый менеджмент», стажировка в банке ABN-AMRO (Голландия).

1997 год – Высшая школа экономики (Государственный университет Минэкономики России и Минобразования России), специальность «финансы и кредит».

КАСЬЯНОВ ИГОРЬ ЛЕОНИДОВИЧ

Неисполнительный директор

ГОД РОЖДЕНИЯ: 1958

ОБРАЗОВАНИЕ

1982 год – Московский институт электронного машиностроения, специальность «электронные вычислительные машины».

1991 год – ученая степень кандидата физико-математических наук Московского авиационного института им. С. Орджоникидзе.

2000 год – Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, специальность «финансы и кредит», квалификация «экономист».

КОЗОВОЙ АРТЕМ ГЕННАДЬЕВИЧ

Неисполнительный директор

ГОД РОЖДЕНИЯ: 1981

ОБРАЗОВАНИЕ

2003 год – Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова, специальность «финансы и кредит».

БОРИСОВ АЛЕКСАНДР ИВАНОВИЧ

Независимый директор

ГОД РОЖДЕНИЯ: 1945

ОБРАЗОВАНИЕ

1970 год – Военный институт иностранных языков.

1986 год – курс повышения квалификации в Институте городского управления.

1994 год – курс повышения квалификации в Академии народного хозяйства СССР в Москве.

1996 год – обучение в Университете Ханьянг в Сеуле (Южная Корея).

Комитеты Совета директоров

Для предварительного детального рассмотрения наиболее важных вопросов, повышения эффективности принимаемых решений и подготовки соответствующих рекомендаций при Совете директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

функционируют три специализированных комитета: Комитет по стратегии и инвестициям, Комитет по аудиту и рискам, Комитет по кадрам и вознаграждениям.

Комитет по аудиту и рискам

Реорганизован из Комитета по управлению рисками решением Совета директоров (протокол от 14 августа 2018 года № 7). Возглавляет Комитет независимый директор – Борисов А.И.

К компетенциям комитета по аудиту и рискам относятся:

- выработка предложений по надзору за рисками, разработка, мониторинг и обновление состава ключевых рисков деятельности Компании;
- рассмотрение текущих вопросов по созданию и совершенствованию системы управления рисками (СУР);
- обеспечение действенности систем и процессов внутреннего контроля в отношении порядка составления и представления бухгалтерской (финансовой) и внутренней (управленческой) отчетности, мониторинг выполнения требований законодательства Российской Федерации, а также внутренних документов Компании обеспечение сохранности ее активов Компании;
- анализ отчетов Службы внутреннего аудита о выполнении планов проверок;
- подготовка рекомендаций органам управления Компании по проведению внешних аудиторских проверок и выбору внешних аудиторов;
- обеспечение своевременного принятия мер по устранению недостатков в системе внутреннего аудита и нарушений требований законодательства Российской Федерации, внутренних документов Компании, а также других недостатков и нарушений, выявленных внешними и внутренними аудиторами;
- предварительное рассмотрение стратегии управления рисками, анализ управления наиболее значимыми рисками и мониторинг реализации указанного порядка;
- обеспечение Совета директоров и акционеров полной информацией о рисках (подготовка карт рисков и иной регулярной отчетности);
- постоянный мониторинг уровня и состояния рисков рынка недвижимости, прежде всего торговой.

Проведено 4 заседания, рассмотрено 5 вопросов.

Комитет по стратегии и инвестициям

Реорганизован из Инвестиционного комитета решением Совета директоров (протокол от 14 августа 2018 года № 7). К компетенциям Комитета по стратегии и инвестициям относятся:

- определение приоритетных направлений деятельности, рассмотрение среднесрочных и долгосрочных программ развития, инвестиционной программы, бизнес-планов и отчетов об исполнении бизнес-планов, итогов финансово-хозяйственной деятельности Компании в целом и ее дочерних обществ;
- рассмотрение предложений по осуществлению совместных проектов со стратегическими партнерами;
- внедрение мероприятий по улучшению/оптимизации деятельности Компании и подконтрольных организаций по финансовым показателям;
- участие и прекращение участия в других организациях;
- определение дивидендной политики;
- увеличение уставного капитала путем размещения дополнительных акций, составляющих не более 25% в, ранее размещенных обыкновенных акций Компании;
- размещение Компанией облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг;
- подготовка заключений по требованию Совета директоров Компании или рекомендаций по своей инициативе по отдельным вопросам в рамках компетенции Комитета.

Проведено 5 заседаний, рассмотрено 6 вопросов.

Комитет по кадрам и вознаграждениям

Создан решением Совета директоров (протокол от 14 августа 2018 года № 7). К компетенциям Комитета по кадрам и вознаграждениям относятся:

- выработка рекомендаций по размерам вознаграждений членам Совета директоров Компании;
- оценка деятельности лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа (управляющей организации, управляющего), и членов коллегиального исполнительного органа Компании;
- определение условий договоров с членами коллегиального исполнительного органа и лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа Компании;
- определение критериев подбора кандидатов в члены коллегиального исполнительного органа, на должность единоличного исполнительного органа Компании и иные отдельные должности исполнительного аппарата Компании.

Проведено 3 заседания, рассмотрено 5 вопросов.

В 2019 году проведено два заседания Комитета по кадрам и вознаграждениям, на которых в числе прочих вопросов рассмотрены вопросы необходимости / отсутствия необходимости формирования списка дополнительных компетенций членов Совета директоров, даны рекомендации Совету директоров по вопросу признания независимым директором председателя Совета директоров Грецова А.А.

Исполнительные органы управления

Генеральный директор

Руководство текущей деятельностью Компании осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором, должность которого занимает Панфилов Алексей Юрьевич.

Решением Совета директоров (протокол от 18 июля 2019 года № 21) полномочия Генерального директора Панфилова А.Ю. продлены на срок до 2 августа 2022 года включительно.

Деятельность Генерального директора, его функции и компетенции, права, обязанности и ответственность регулируются законодательством Российской Федерации, Уставом Компании, договором, заключенным с Генеральным директором Компании.

Зеленый комитет при Генеральном директоре

Создан решением Генерального директора (приказ от 9 октября 2019 года № 15/1).

Председателем Зеленого комитета является Генеральный директор. Зеленый комитет является совещательным органом, сформирован для организации совместных действий руководителей, ответственных сотрудников и привлеченных специалистов по обеспечению эффективной экологической деятельности Компании по внедрению зеленых технологий.

К компетенциям Зеленого комитета относятся:

- разработка на основе предложений членов Комитета программы мероприятий Компании и дочерних обществ, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду (зеленые технологии);
- оценка проектов, финансируемых за счет выпуска зеленых облигаций, на соответствие требованиям Принципов зеленых облигаций;
- формирование подходов по раскрытию информации и предварительное рассмотрение отчетности по результатам мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду (зеленые технологии);
- предварительное рассмотрение финансовой отчетности по вопросам использования средств, полученных за счет выпуска зеленых облигаций;
- предварительное рассмотрение нефинансовой отчетности в сфере устойчивого развития и реализации мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду;
- информационный обмен (предоставление, обсуждение и анализ информации) между членами Комитета и ответственными сотрудниками по вопросам текущей работы;
- рассмотрение результатов проведения проверок и экспертиз, сертификаций и иных мероприятий;
- информирование ответственных лиц Компании и ее дочерних обществ по вопросам деятельности Компании в сфере зеленых технологий;
- иные вопросы в сфере экологии, влияния деятельности Компании на городскую и окружающую среду, внедрения зеленых технологий.

Проведено 4 заседания, рассмотрено более 20 вопросов.

Арендный комитет при Генеральном директоре

Создан решением Генерального директора (приказ от 14 января 2016 года № 1/1вн).

Председателем Арендного комитета — это Генеральный директор. Арендный комитет является совещательный орган, сформирован из руководителей Департамента аренды и руководителей торговых центров. К компетенциям Арендного комитета относятся:

- принятие решений по вопросам выбора арендаторов, продления работы с арендаторами, установления арендных отношений и утверждения их условий;
- внедрение и контроль исполнения принятых решений по вопросам работы с потенциальными и действующими арендаторами;
- информационный обмен между членами комитета по вопросам текущей работы с потенциальными и действующими арендаторами;
- предложения по изменению (объединение/разделение) лотов, проведение строительно-монтажных и отделочных работ по подготовке лотов к сдаче в аренду;
- косвенные доходы, значимые события за месяц, проведенные и планируемые event- и промоакции.

Проведено 41 заседание, рассмотрено 287 вопросов.

Противодействие коррупции и регулирование возможных конфликтов интересов

Совет директоров Компании играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами управления, акционерами и сотрудниками.

Компания создала систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов. Соответствующие процедуры, в частности, предписывают членам Совета директоров:

- при возникновении потенциального конфликта интересов, в том числе при наличии заинтересованности в совершении сделки, уведомлять об этом Совет директоров Компании, председателя Совета директоров либо корпоративного секретаря Компании в письменной форме до начала обсуждения вопроса, по которому у членов Совета директоров имеется конфликт интересов;
- воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта интересов;
- воздерживаться от голосования по вопросам, в отношении которых у членов Совета директоров имеется конфликт интересов, а в случаях, когда того требует характер обсуждаемого вопроса либо специфика конфликта интересов, не присутствовать при обсуждении такого вопроса на заседании Совета директоров;
- сообщать председателю Совета директоров и (или) Корпоративному секретарю Компании сведения о связанных и аффилированных с ним лицах;
- уведомлять Совет директоров Компании о владении ценными бумагами Компании и ценными бумагами (долями) ее подконтрольных организаций, а также о намерении совершить сделки с ценными бумагами Компании и (или) ценными бумагами (долями) ее подконтрольных организаций и о совершенных им сделках с такими ценными бумагами (долями);
- не принимать подарки от сторон, заинтересованных в принятии решений Советом директоров Компании, а также не пользоваться какими-либо иными прямыми или косвенными выгодами, предоставляемыми такими лицами (за исключением символических знаков внимания в соответствии с общепринятыми правилами вежливости или сувениров при проведении официальных мероприятий).

С целью минимизации коррупционных рисков Совет директоров в отчетном году утвердил Антикоррупционную политику Компании.

Система вознаграждения органов управления

Система вознаграждения, принятая в Компании, основана на следующих основных принципах: прозрачность, открытость, соответствие размеров индивидуального вознаграждения достигнутым результатам, а также характеру и масштабу бизнеса Компании, результатам деятельности Компании, уровню принимаемых рисков.

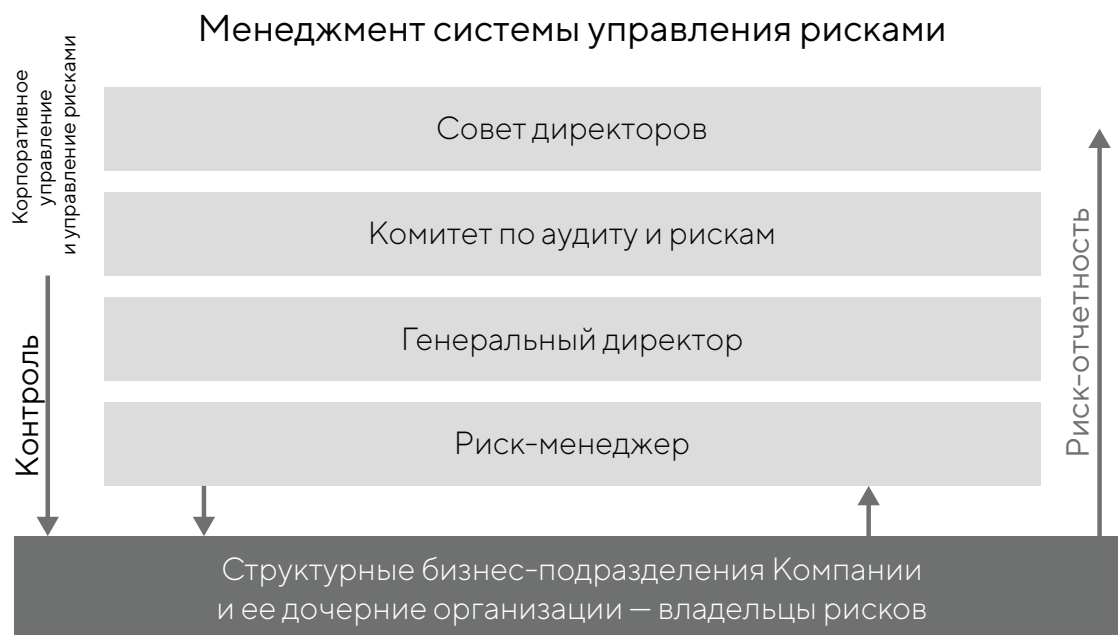
На основании этих принципов в отчетном году было разработано и утверждено Советом директоров Положение о вознаграждении и выплате компенсаций членам Совета директоров.

Работа Совета директоров по этим вопросам будет фокусироваться на совершенствовании си-

стемы вознаграждения исполнительных органов Компании и ее ключевых сотрудников. Будут пересмотрены механизмы и критерии определения размера вознаграждения, порядка выплат, определения индивидуальных и корпоративных комплексных показателей эффективности деятельности, позволяющих учесть вклад руководства и ключевых менеджеров в результат деятельности Компании. Это будет способствовать еще большей заинтересованности менеджмента в достижении краткосрочных результатов и долгосрочных целей Компании.

Управление рисками и система внутреннего контроля

Компания рассматривает управление рисками как один из важных компонентов долгосрочного стратегического управления, увеличения стоимости Компании и повышения операционной эффективности деятельности. Система управления рисками направлена на своевременное выявление рисков для снижения вероятности и масштаба потенциальных потерь.



Основные риски

Компания 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.

К данной группе рисков относятся следующие риски глобального характера:

- политические: государственная политика, внутренняя политическая обстановка;
- 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.

К данной группе рисков относятся:

- риск ликвидности;
- кредитный риск;
- процентный риск;
- валютный риск.

III ГРУППА: ОПЕРАЦИОННЫЕ РИСКИ –

риски, присущие отдельным бизнес-процессам, обусловленные преимущественно факторами внутренней среды Компании или ее отраслевой спецификой.

К данной группе рисков относятся:

- риски, вызванные изменениями соотношения спроса и предложения (B2B и B2C): увеличение доли вакантных площадей, отсутствие сбалансированного по профилю портфеля арендаторов, снижение посещаемости торговых центров;
- риски, связанные с конкурентным окружением;
- риски, связанные со 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 Компанией и ее дочерними организациями услуги и оборудование;
- риски технологические: обслуживание арендных площадей, работа эскалаторов и лифтов, инженерного и иного оборудования;
- риски кадровой политики;
- имиджевые риски: риски потери деловой репутации;
- экологические риски.

IV ГРУППА: ИНФОРМАЦИОННЫЕ РИСКИ –

риски, связанные с опасностью возникновения убытков или ущерба в результате применения Компанией информационных технологий, включая потери значимой для Компании информации, а также сопряженные с созданием, передачей, хранением и использованием данных с помощью электронных носителей и иных средств связи.

К данной группе рисков относятся:

- 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 с управлением собственностью и корпоративным управлением.

К данной группе рисков относятся:

- 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 со взаимодействием с государственными органами.

Кроме того, основанием для классификации является значимость риска (степень воздействия риска):

- **Критические риски** – риски, представляющие угрозу для стабильного функционирования Компании и ее дочерних организаций.

Под стабильным функционированием подразумевается обеспечение инвестиционной привлекательности, эффективности и рентабельности Компании, надежного энергоснабжения, осуществления всех бизнес-процессов Компании. Вопросы, связанные с рассмотрением и принятием решений по минимизации критических рисков, относятся к компетенции Совета директоров Компании.

- **Высокие риски** – риски, оказывающие существенное влияние на результаты финансово-хозяйственной деятельности Компании и ее дочерних организаций, могут существенно ухудшить стабильное функционирование Компании. Под стабильным функционированием подразумевается обеспечение инвестиционной привлекательности, эффективности и рентабельности Компании, надежного энергоснабжения, осуществления всех бизнес-процессов Компании. Вопросы, связанные с рассмотрением и принятием решений по минимизации существенных рисков, относятся к компетенции Совета директоров Компании.
- **Средние риски** – риски, которые могут значительным образом повлиять на результаты деятельности Компании, однако не приводят к дестабилизации ее деятельности. Рассмотрение и принятие решений по минимизации значительных рисков относится к компетенции Совета директоров, Комитета по аудиту и рискам и исполнительных органов управления Компании (единоличного исполнительного органа).
- **Низкие и незначительные риски** – риски, уровень которых находится на приемлемом уровне и контролируется линейным менеджментом Компании и ее дочерних предприятий.

Этапы управления рисками

- 1** **Анализ и сбор документации.**
Анализируем доступную информацию, бизнес-процессы Компании и ее дочерних предприятий
- 2** **Формирование реестров и паспортов рисков.**
Определяем и документируем ситуации и события, которые могут повлечь негативные последствия для Компании и ее дочерних предприятий. Определяем мероприятия по управлению рисками
- 3** **Определение риск-аппетита.**
Определяем способность Компании и ее дочерних предприятий принимать на себя определенные риски для достижения стратегических целей
- 4** **Оценка рисков.**
Выявленные риски анализируем с целью определения их потенциального влияния на Компанию, оцениваем вероятность их реализации
- 5** **Отчетность по рискам.**
Предоставляем отчетную информацию руководству

Методы управления рисками

- Снижение риска: снижение потенциального влияния (ущерба) от реализации риска или вероятности его реализации, либо и того и другого.
- Передача риска: передача потенциального влияния (ущерба) от реализации риска третьей стороне (страхование, хеджирование и т. д.).
- Принятие риска: метод, в рамках которого не предусматривается разработка мероприятий по управлению риском. Данный метод применяется в случаях, когда уровень риска до проведения каких-либо мероприятий по его снижению не оказывает существенного влияния на деятельность Компании и ее дочерних предприятий.
- Отказ от риска: отказ от осуществления действия, реализации деятельности, которым присущ риск.

Минимизация инвестиционных рисков



Система внутреннего контроля

Внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Компании осуществляют Ревизионная комиссия, Комитет по аудиту и рискам, Служба внутреннего аудита. Деятельность по внутреннему контролю направлена на обеспечение максимальной прозрачности, экономической эффективности и соответствия всех аспектов деятельности Компании законодательным требованиям.

Ревизионная комиссия

Ревизионная комиссия избрана годовым Общим собранием акционеров 30 мая 2019 года (протокол от 4 июня 2019 года № 7). В соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Компании к компетенциям Ревизионной комиссии относятся:

- осуществление проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Компании;
 - подтверждение достоверности данных, содержащихся в годовом отчете, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Компании;
 - проверка соблюдения установленных правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности.
- координация процессов управления рисками;
 - разработка и внедрение нормативных и методологических документов в области управления рисками;
 - анализ (оценка) рисков и подготовка предложений по управлению ими;
 - участие в разработке и мониторинг риск-аппетита;
 - контроль соблюдения допустимых значений (лимитов);
 - формирование отчетности по рискам, а также информирование органов управления Компании об эффективности процесса управления рисками и по иным вопросам, предусмотренным внутренними нормативными документами в области управления рисками;
 - операционная и организационно-аналитическая поддержка деятельности коллегиальных рабочих органов в области управления рисками;
 - организация обучения работников в области системы управления рисками.

В целях совершенствования системы управления рисками, мониторинга и управления наиболее существенными рисками, в организационной структуре Компании предусмотрена должность риск-менеджера. В соответствии с Политикой управления рисками Компании, утвержденной Советом директоров 4 октября 2019 года (протокол от 7 октября 2019 года № 24), к компетенциям риск-менеджера относятся:

Служба внутреннего аудита

В соответствии с Положением о подразделении внутреннего аудита Компании, утвержденным Советом директоров Компании (протокол от 8 ноября 2018 года № 14), к компетенциям Службы внутреннего аудита относятся:

- проверка и оценка адекватности и эффективности системы внутреннего контроля в целом;
- проверка эффективности и функционирования системы управления различными видами рисков, в том числе на консолидированной основе;
- проверка достоверности, полноты и своевременности бухгалтерского учета и отчетности;
- проверка соблюдения требований законодательства российской федерации и иных актов регулирующих и надзорных органов;
- проверка адекватности и надежности системы внутреннего контроля за использованием автоматизированных информационных систем;
- обеспечение единства подходов к организации внутреннего контроля в дочерних организациях, входящих в структуру Компании, сбор информации о его состоянии и выработка рекомендаций по его совершенствованию.



СБЕРБАНК

КФС
Предприятие быстрого обслуживания

ПАРФЮМЕРИЯ

Аэтуаль

КОСМЕТИКА

Галерея Аэропорт



Дополнительная информация

- 100 Раскрытие по крупным сделкам
- 104 Раскрытие по сделкам с заинтересованностью
- 110 Консолидированная финансовая отчетность, включая аудиторское заключение
- 117 Об Отчете
- 118 Контакты

Раскрытие по крупным сделкам

до 1 апреля 2020 года в случае совершения сделок в период до 1 апреля 2020 года

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	ПРЕДМЕТ СДЕЛКИ	СТОРОНЫ И ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ В СДЕЛКЕ
13 марта 2019 года	Возмездное предоставление Эмитентом (далее – Займодавец) займа Обществу с ограниченной ответственностью «Гарант-Инвест Девелопмент» (ОГРН 1047797011899, ИНН 7709584581) (далее – Заемщик) по Договору займа № 1/2019-3 от 13 марта 2019 года	Займодавец – Эмитент, Заемщик – Общество с ограниченной ответственностью «Гарант-Инвест Девелопмент»
13 марта 2019 года	Взаимосвязанные сделки по размещению Эмитентом (продаже их первым владельцам) биржевых облигаций серии 001P-05, международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A1005T9 (далее – Биржевые облигации), в течение срока размещения, установленного программой биржевых облигаций и Условиями выпуска Биржевых облигаций, в количестве 6 000 000 штук по цене 1 000 рублей за одну Биржевую облигацию плюс НКД на дату приобретения, рассчитываемый в порядке, установленном в программе биржевых облигаций и Условиях выпуска Биржевых облигаций	Эмитент – продавец Биржевых облигаций; Общество с ограниченной ответственностью «Компания Брокеркредитсервис» – Андеррайтер (посредник при размещении), действующий за счет и по поручению Эмитента; участники торгов ПАО Московская Биржа, являющиеся покупателями Биржевых облигаций и (или) действующие за счет покупателей Биржевых облигаций; покупатели Биржевых облигаций
14 марта 2019 года	Взаимосвязанные сделки по размещению Эмитентом (продаже их первым владельцам) биржевых облигаций серии 001P-05, международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A1005T9 (далее – Биржевые облигации) в течение срока размещения, установленного программой биржевых облигаций и Условиями выпуска Биржевых облигаций, в количестве 6 000 000 штук по цене 1 000 рублей за одну Биржевую облигацию плюс НКД на дату приобретения, рассчитываемый в порядке, установленном в программе биржевых облигаций и Условиях выпуска Биржевых облигаций	Эмитент – продавец Биржевых облигаций; Общество с ограниченной ответственностью «Компания Брокеркредитсервис» – Андеррайтер (посредник при размещении), действующий за счет и по поручению Эмитента; участники торгов ПАО Московская Биржа, являющиеся покупателями Биржевых облигаций и (или) действующие за счет покупателей Биржевых облигаций; покупатели Биржевых облигаций

ЦЕНА СДЕЛКИ, РУБЛЕЙ	СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО СДЕЛКЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
5 800 000 000 рублей 00 копеек, что составляет 195,27% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 30 сентября 2018 года	Не позднее 13 марта 2022 года	Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае, когда такое решение было принято уполномоченным органом управления эмитента или лица, предоставившего обеспечение по облигациям эмитента, которое совершило сделку (наименование органа управления организации, принявшего решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки, дата принятия указанного решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления организации, на котором принято указанное решение, если оно принималось коллегиальным органом управления организации), или указание на то, что решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки не принималось: указанная сделка одобрена Советом директоров 26 апреля 2019 года (протокол от 26 апреля 2019 года № 18), Общим собранием акционеров 30 мая 2019 года (протокол от 4 июня 2019 года)
2 256 977 556 рублей 89 копеек, включая НКД на дату приобретения, что составляет 75,99% к стоимости активов Эмитента по состоянию на 30 сентября 2018 года	Обязательства по совершенным взаимосвязанным сделкам исполнены сторонами 13 марта 2019 года	Орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки, дата принятия соответствующего решения (дата составления и номер протокола) либо указание на то, что такое решение не принималось: указанная сделка по размещению Эмитентом Биржевых облигаций (продаже их первым владельцам) в течение срока размещения, установленного программой биржевых облигаций и Условиями выпуска Биржевых облигаций одобрена внеочередным Общим собранием акционеров Эмитента 6 марта 2019 года (протокол от 12 марта 2019 года № 6)
1 139 236 400 рублей 10 копеек, включая НКД на дату приобретения, что составляет 38,35% к стоимости активов Эмитента по состоянию на 30 сентября 2018 года	Обязательства по совершенным взаимосвязанным сделкам исполнены сторонами 14 марта 2019 года	Орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки, дата принятия соответствующего решения (дата составления и номер протокола) либо указание на то, что такое решение не принималось: указанная сделка по размещению Эмитентом Биржевых облигаций (продаже их первым владельцам) в течение срока размещения, установленного программой биржевых облигаций и Условиями выпуска Биржевых облигаций одобрена внеочередным Общим собранием акционеров Эмитента 6 марта 2019 года (протокол от 12 марта 2019 года № 6)

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	ПРЕДМЕТ СДЕЛКИ	СТОРОНЫ И ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ В СДЕЛКЕ
15 марта 2019 года	Взаимосвязанные сделки по размещению Эмитентом (продаже их первым владельцам) биржевых облигаций серии 001P-05, международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A1005T9 (далее – Биржевые облигации) в течение срока размещения, установленного программой биржевых облигаций и Условиями выпуска Биржевых облигаций, в количестве 6 000 000 штук по цене 1 000 рублей за одну Биржевую облигацию плюс НКД на дату приобретения, рассчитываемый в порядке, установленном в программе биржевых облигаций и Условиях выпуска Биржевых облигаций	Эмитент – продавец Биржевых облигаций; Общество с ограниченной ответственностью «Компания Брокеркредитсервис» – Андеррайтер (посредник при размещении), действующий за счет и по поручению Эмитента; участники торгов ПАО Московская Биржа, являющиеся покупателями Биржевых облигаций и (или) действующие за счет покупателей Биржевых облигаций; покупатели Биржевых облигаций
11 сентября 2019 года	Заключение Эмитентом Договора поручительства № 03307/МР-ДП2 от 11 сентября 2019 года с Банком ВТБ ПАО (ОГРН 1027739609391, ИНН 7702070139) (далее – Кредитор, Банк). Поручитель обязуется отвечать перед Банком за исполнение Заемщиком: Обществом с ограниченной ответственностью «АТЛАНТСТРОЙ» (адрес: 115191, Москва, ул. Большая Тульская, 11, ИНН 7708204935, ОГРН 1027708008613) всех обязательств по Кредитному соглашению № 03307/МР от 11 сентября 2019 года (далее – Кредитное соглашение), заключенному между Банком и Заемщиком	Стороны сделки: Поручитель – Эмитент, Банк – Банк ВТБ ПАО

ЦЕНА СДЕЛКИ, РУБЛЕЙ	СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО СДЕЛКЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
2 607 861 229 рублей 18 копеек, включая НКД на дату приобретения, что составляет 87,80% к стоимости активов Эмитента по состоянию на 30 сентября 2018 года	Обязательства по совершенным взаимосвязанным сделкам исполнены сторонами 15 марта 2019 года	Орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки, дата принятия соответствующего решения (дата составления и номер протокола) либо указание на то, что такое решение не принималось: указанная сделка по размещению Эмитентом Биржевых облигаций (продаже их первым владельцам) в течение срока размещения, установленного программой биржевых облигаций и Условиями выпуска Биржевых облигаций одобрена внеочередным Общим собранием акционеров Эмитента 6 марта 2019 года (протокол от 12 марта 2019 года № 6)
2 300 000 000 рублей, что составляет 28,57% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 30 июня 2019 года	09.09.2026 г. (2555 календарных дней с даты заключения Кредитного соглашения)	Орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки, дата принятия соответствующего решения (дата составления и номер протокола) либо указание на то, что такое решение не принималось: решение о согласии на совершение сделки принято Советом директоров Эмитента 10 сентября 2019 года (протокол от 10 сентября 2019 года № 23)

Раскрытие по сделкам с заинтересованностью

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	ПРЕДМЕТ СДЕЛКИ И ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ СДЕЛКИ	ЛИЦА ИЛИ СТОРОНЫ ПО СДЕЛКЕ	ЮРИДИЧЕСКОЕ ИЛИ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦО, ЗАИНТЕРЕСОВАННОЕ В СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ
31 января 2019 года	Возмездное предоставление Эмитентом (далее – Займодавец) займа Обществу с ограниченной ответственностью «ЛЕНДЛОРД» (адрес: 111394, Москва, ул. Перовская, 61а, этаж 5, комната 26, ИНН 7708740421, ОГРН 1117746436390) (далее – «Заемщик») по Договору займа № 15/2017-3 от 28 декабря 2017 года в редакции Дополнительного соглашения от 31 января 2019 года	Займодавец – Эмитент, Заемщик – Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕНДЛОРД», выгодоприобретатель – Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕНДЛОРД»	Акционерное общество «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» (АО «ФПК «Гарант-Инвест»), Панфилов Алексей Юрьевич признаются заинтересованными в совершении сделки лицами, так как одновременно являются контролирующими лицами Эмитента и Общества с ограниченной ответственностью «ЛЕНДЛОРД» – выгодоприобретателя в сделке
13 марта 2019 года	Возмездное предоставление Эмитентом (далее – Займодавец) займа Обществу с ограниченной ответственностью «Гарант-Инвест Девелопмент» (ОГРН 1047797011899, ИНН 7709584581) (далее – «Заемщик») по Договору займа № 1/2019-3 от 13 марта 2019 года (далее – «Договор займа»)	Займодавец – Эмитент, Заемщик – Общество с ограниченной ответственностью «Гарант-Инвест Девелопмент», выгодоприобретатель – Общество с ограниченной ответственностью «Гарант-Инвест Девелопмент»	Панфилов Алексей Юрьевич признается заинтересованным в совершении сделки лицом, так как занимает должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, а также должности в органах управления управляющей организации такого юридического лица
6 мая 2019 года	Заключение Эмитентом Договора поручительства № 6443/П1 от 06.05.2019 года с ПАО «Сбербанк России» (Кредитор, Банк). Поручитель обязуется отвечать перед Банком за исполнение Должником: Обществом с ограниченной ответственностью «ЛЕНДЛОРД» (адрес: 111394, Москва, улица Перовская, 61а, этаж 5, комната 26, ИНН 7708740421, ОГРН 1117746436390), всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 6443 от 06.05.2019, заключенному между Банком и Должником	Поручитель – Эмитент, Банк – ПАО «Сбербанк России», выгодоприобретатель – Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕНДЛОРД»	Акционерное общество «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» (АО «ФПК «Гарант-Инвест»), Панфилов Алексей Юрьевич признаются заинтересованными в совершении сделки лицами, так как одновременно являются контролирующими лицами Эмитента и Общества с ограниченной ответственностью «ЛЕНДЛОРД» – выгодоприобретателя в сделке

РАЗМЕР СДЕЛКИ В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ И В ПРОЦЕНТАХ ОТ СТОИМОСТИ АКТИВОВ ЭМИТЕНТА	СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО СДЕЛКЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
300 500 000 рублей 00 копеек, что составляет 10,12 % от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 30 сентября 2018 года	Не позднее 30 декабря 2019 года	Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае, когда такое решение было принято уполномоченным органом управления эмитента или лица, предоставившего обеспечение по облигациям эмитента, которое совершило сделку (наименование органа управления организации, принявшего решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки, дата принятия указанного решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления организации, на котором принято указанное решение, если оно принималось коллегиальным органом управления организации), или указание на то, что решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки не принималось: указанная сделка одобрена Общим собранием акционеров 6 марта 2019 года (протокол от 12 марта 2019 года № 6)
5 800 000 000 рублей 00 копеек, что составляет 195,27% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 30 сентября 2018 года	Не позднее 13 марта 2022 года	Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае, когда такое решение было принято уполномоченным органом управления эмитента или лица, предоставившего обеспечение по облигациям эмитента, которое совершило сделку (наименование органа управления организации, принявшего решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки, дата принятия указанного решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления организации, на котором принято указанное решение, если оно принималось коллегиальным органом управления организации), или указание на то, что решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки не принималось: указанная сделка одобрена Советом директоров 26 апреля 2019 года (протокол от 26 апреля 2019 года № 18), Общим собранием акционеров 30 мая 2019 года (протокол от 4 июня 2019 года)
640 000 000 рублей, что составляет 7,13% от балансовой стоимости активов Эмитента на 31 марта 2019 года	По 5 мая 2032 года включительно	Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка была одобрена уполномоченным органом управления эмитента или лица, предоставившего обеспечение по облигациям эмитента, которое совершило сделку (наименование органа управления организации, принявшего решение об одобрении сделки, дата принятия указанного решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления организации, на котором принято указанное решение, если такое решение принято коллегиальным органом управления организации), или указание на то, что такая сделка не одобрялась: указанная сделка одобрена Советом директоров 26 апреля 2019 года (протокол от 26 апреля 2019 года № 18), Общим собранием акционеров 30 мая 2019 года (протокол от 4 июня 2019 года)

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	ПРЕДМЕТ СДЕЛКИ И ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ СДЕЛКИ	ЛИЦА ИЛИ СТОРОНЫ ПО СДЕЛКЕ	ЮРИДИЧЕСКОЕ ИЛИ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦО, ЗАИНТЕРЕСОВАННОЕ В СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ
13 июня 2019 года	Заключение Эмитентом Договора залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № 6443/Д1 от 13 июня 2019 года с ПАО «Сбербанк России» (именуемое далее – Залогодержатель, Банк). Залогодатель передает в залог Залогодержателю принадлежащую ему на праве собственности долю (именуемую далее – Предмет залога) в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ЛЕНДЛОРД» (адрес: 111394, Москва, ул. Перовская, 61а, этаж 5, комната 26, ИНН 7708740421, ОГРН 1117746436390) (именуемое далее – Должник, Общество). Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 6443 от 6 мая 2019 года, заключенному между Банком и Должником	Залогодатель – Эмитент, Залогодержатель – ПАО «Сбербанк России», выгодоприобретатель – Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕНДЛОРД»	Панфилов Алексей Юрьевич
11 сентября 2019 года	Заключение Эмитентом Договора поручительства № 03307/МР-ДП2 от 11 сентября 2019 года с Банком ВТБ ПАО (ОГРН 1027739609391, ИНН 7702070139) (далее – Кредитор, Банк). Поручитель обязуется отвечать перед Банком за исполнение Заемщиком – Обществом с ограниченной ответственностью «АТЛАНТСТРОЙ» (адрес: 115191, Москва, ул. Большая Тульская, 11, ИНН 7708204935, ОГРН 1027708008613) всех обязательств по Кредитному соглашению № 03307/МР от 11 сентября 2019 года (далее – Кредитное соглашение), заключенному между Банком и Заемщиком	Стороны сделки: Поручитель – Эмитент, Банк – Банк ВТБ ПАО, выгодоприобретатель – Общество с ограниченной ответственностью «АТЛАНТСТРОЙ»	Акционерное общество «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» (АО «ФПК «Гарант-Инвест»), Панфилов Алексей Юрьевич признаются заинтересованными в совершении сделки лицами, так как одновременно являются контролирующими лицами Эмитента и Общества с ограниченной ответственностью «АТЛАНТСТРОЙ» – выгодоприобретателя в сделке

РАЗМЕР СДЕЛКИ В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ И В ПРОЦЕНТАХ ОТ СТОИМОСТИ АКТИВОВ ЭМИТЕНТА	СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО СДЕЛКЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
178 500 000 рублей, что составляет 1,98 % от балансовой стоимости активов Эмитента на 31 марта 2019 года	По 5 мая 2032 года включительно	Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка была одобрена уполномоченным органом управления эмитента или лица, предоставившего обеспечение по облигациям эмитента, которое совершило сделку (наименование органа управления организации, принявшего решение об одобрении сделки, дата принятия указанного решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления организации, на котором принято указанное решение, если такое решение принято коллегиальным органом управления организации), или указание на то, что такая сделка не одобрялась: указанная сделка одобрена Советом директоров 26 апреля 2019 года (протокол от 26 апреля 2019 года), Общим собранием акционеров 30 мая 2019 года (протокол от 4 июня 2019 года)
2 300 000 000 рублей, что составляет 28,57% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 30 июля 2019 года	9 сентября 2026 года (2 555 календарных дней с даты заключения Кредитного соглашения)	Орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки, дата принятия соответствующего решения (дата составления и номер протокола) либо указание на то, что такое решение не принималось: решение о согласии на совершение сделки принято Советом директоров Эмитента (протокол от 10 сентября 2019 года № 23)

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	ПРЕДМЕТ СДЕЛКИ И ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ СДЕЛКИ	ЛИЦА ИЛИ СТОРОНЫ ПО СДЕЛКЕ	ЮРИДИЧЕСКОЕ ИЛИ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦО, ЗАИНТЕРЕСОВАННОЕ В СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ
22 ноября 2019 года	<p>Заключение Эмитентом Договора залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «АТЛАНТСТРОЙ» № 03307/МР-ДоЗ от 22 ноября 2019 года с Банком ВТБ ПАО (ОГРН 1027739609391, ИНН 7702070139) (именуемое далее – Залогодержатель, Банк). Залогодатель передает в залог Залогодержателю принадлежащую ему на праве собственности долю в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «АТЛАНТСТРОЙ» (адрес: 115191, Москва, ул. Большая Тульская, 11, ИНН 7708204935, ОГРН 1027708008613) (именуемое далее – Заемщик, Общество) в размере 100% номинальной стоимостью 10 000 рублей.</p> <p>Залогом обеспечивается исполнение Заемщиком всех обязательств по Кредитному соглашению № 03307/МР от 11 сентября 2019 года (именуемое далее – Кредитное соглашение), заключенному между Банком и Заемщиком</p>	Залогодатель – Эмитент, Залогодержатель – Банк ВТБ ПАО, выгодоприобретатель – Общество с ограниченной ответственностью «АТЛАНТСТРОЙ»	Панфилов Алексей Юрьевич

РАЗМЕР СДЕЛКИ В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ И В ПРОЦЕНТАХ ОТ СТОИМОСТИ АКТИВОВ ЭМИТЕНТА	СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО СДЕЛКЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
10 000 рублей, что составляет 0,0001% от балансовой стоимости активов Эмитента на 30 сентября 2019 года	9 сентября 2026 года (2 555 календарных дней с даты заключения Кредитного соглашения)	Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка была одобрена уполномоченным органом управления эмитента или лица, предоставившего обеспечение по облигациям эмитента, которое совершило сделку (наименование органа управления организации, принявшего решение об одобрении сделки, дата принятия указанного решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления организации, на котором принято указанное решение, если такое решение принято коллегиальным органом управления организации), или указание на то, что такая сделка не одобрялась: решение о согласии на совершение сделки принято Советом директоров Эмитента (протокол от 10 сентября 2019 года № 23)

Консолидированная финансовая отчетность, включая аудиторское заключение



Тел: +7 495 797 56 65
Факс: +7 495 797 56 60
reception@bdo.ru
www.bdo.ru

АО «БДО Юникон», Россия,
117587, Москва, Варшавское шоссе,
д. 125, стр. 1, секция 11, 3 этаж,
пом. I, комната 50

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (Организация) (ОГРН 1097746603680, ком. 3, пом. 1, дом 23, 1-й Колобовский пер., город Москва, 127051) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

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 консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Справедливая стоимость объектов недвижимости

Оценка объектов инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости является одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита в связи с тем, что процессы оценки и допущения, использованные при определении справедливой стоимости, имеют сложный и субъективный характер.

Информация об объекте инвестиционной недвижимости раскрыта в примечании 6 к консолидированной финансовой отчетности.

Мы провели оценку профессиональной квалификации и объективности независимых оценщиков, выполнивших оценку. Мы провели оценку допущений, использовавшихся оценщиками для формирования прогнозов арендного дохода, операционных расходов. Для анализа допущений, применявшихся для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, мы привлекли наших экспертов в области оценки недвижимости.

Прочая информация

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете и отчете эмитента за первый квартал 2020 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и отчет эмитента за первый квартал 2020 года, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной 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 консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам представлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной 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 первый квартал 2020 года мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

Генеральный директор Организации несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы 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 Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная 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 консолидированной 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 консолидированной 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 Группы;
- 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 Группы 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 консолидированной 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 Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их 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 лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц 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 лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной 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 задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора


Д. А. Тарадов

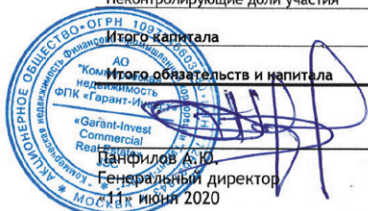


Аудиторская организация:
Акционерное общество «БДО Юникон»
ОГРН 1037739271701,
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 1, 3 эт., пом. I, ком. 50,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 12006020340

11 июня 2020 года

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	26 452 531	24 821 531
Основные средства и нематериальные активы	6	409 964	406 704
Незавершенное строительство	7	15 588	48 906
Долгосрочные финансовые активы	8	6 254 577	3 787 764
Гудвил	25	725 861	753 027
Отложенные налоговые активы	22	153 711	138 933
Итого внеоборотных активов		34 012 232	29 956 865
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	729 105	149 609
Краткосрочные финансовые активы	8	1 472 716	1 728 308
Дебиторская задолженность	10	298 896	365 064
Авансы выданные	11	442 502	54 842
Прочие активы	12	273 057	311 588
Текущие налоговые активы		5 958	4 801
Итого оборотных активов		3 222 234	2 614 212
Итого активов		37 234 466	32 571 077
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	14 355 748	13 813 016
Привлеченные займы	13	23 784	113 577
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	5 977 204	1 497 018
Кредиторская задолженность	14		244 767
Отложенные налоговые обязательства	22	2 663 023	2 394 874
Итого долгосрочных обязательств		23 019 758	18 063 252
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	576 258	1 261 509
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	1 302 883	1 374 410
Кредиторская задолженность	14	493 669	795 161
Авансы полученные	16	609 683	643 911
Текущие налоговые обязательства		1175	4 954
Прочие обязательства	17	141 707	70 770
Итого краткосрочных обязательств		3 125 376	4 150 715
Итого обязательств		26 145 134	22 213 967
Капитал			
Уставный капитал	24	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		752 138	742 975
Нераспределенная прибыль		10 075 000	9 354 145
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		10 862 138	10 132 120
Неконтролирующие доли участия		227 195	224 990
Итого капитала		11 089 332	10 357 110
Итого обязательств и капитала		37 234 466	32 571 077




 Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе по состоянию на 31
 декабря 2019 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	2019	2018
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	6	2 873 448	2 734 764
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	6	(711 436)	(765 003)
Переоценка инвестиционной собственности	6	573 270	1 405 532
Валовая операционная прибыль		2 735 283	3 375 293
Процентные доходы	18	657 647	427 995
Процентные расходы	18	(1 876 271)	(1 761 195)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		158 486	(452 641)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности, займам выданным и прочим активам	8,10,11,12	(55 241)	14 553
Обесценение гудвилл		(52 000)	-
Прочие операционные доходы	19	134 426	1 129 252
Прочие операционные расходы	20	(164 425)	(430 473)
Операционные доходы		1 537 905	2 302 784
Общие и административные расходы	21	(688 568)	(599 926)
Прибыль до налогообложения		849 337	1 702 858
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(19 296)	(9 557)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	22	(224 656)	(411 536)
Чистая прибыль		605 386	1 281 765
Прочий совокупный доход			
<i>Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки</i>			
Переоценка основных средства	6	11 453	24 507
Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода	22	(2 290)	(4 901)
Прочий совокупный доход после налогообложения		9163	19 606
Итого совокупный доход за период		614 549	1 301 371
Прибыль, причитающаяся:			
- акционерам Группы		593 911	1 243 851
- неконтролирующим долям участия		11 475	37 914
Прочий совокупный доход, причитающийся:			
- акционерам Группы		603 074	1 263 457
- неконтролирующим долям участия		11 475	37 914



Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2019 года
(в тысячах российских рублей)

	2019	2018
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	849 337	1 702 858
Корректировки:		
Амортизация основных средств (Примечание 6)	36 281	43 900
Резерв под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	55 241	(14 553)
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	(573 270)	(1 405 473)
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	(158 486)	452 641
Обесценение гудвила	52 000	-
Прочие	(6 003)	563 031
Итого корректировки	255 100	1 342 404
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	133 223	23 702
Авансы выданные	(56 651)	(17 501)
Прочие активы	37 418	(142 182)
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	(301 492)	(98 854)
Авансы полученные	(34 228)	190 809
Прочие обязательства	70 937	(3 264)
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности	104 306	1 295 114
Налог на прибыль уплаченный	(10 133)	(7 252)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	94 172	1 287 862
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные	(3 642 307)	(2 948 958)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	1 406 651	1 724 428
Чистые вложения в объекты незавершенного строительства	(10 223)	31 050
Продажа объектов незавершенного строительства	23 095	-
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	(129 644)	-
Авансы по договорам купли продажи долей в уставном капитале	(330 820)	-
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(1 037 029)	(1 104 529)
Приобретение и модернизация основных средств	(21 499)	(40 246)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(3 741 776)	(2 338 255)
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	4 123 635	4 241 085
Погашение кредитов и займов	(4 179 749)	(3 637 377)
Погашение выпущенных векселей	(20 000)	(10 000)
Выпуск векселей	12 000	-
Выпущенные облигации	6 458 397	500 000
Погашение выпущенных облигаций	(2 157 910)	-
Выплата дивидендов	(9 271)	(3 269)
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	4 227 100	1 090 439
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты		
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	579 496	37 120
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 10)	149 609	112 489
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 10)	729 105	149 609



Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор

15 июня 2020

Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
Остаток на 1 января 2018 года	35 000	723 369	8 110 294	8 868 663	190 346	9 059 009
Операции с долями участия в дочерних компаниях	-	-	-	-	-	-
Совокупный доход за 2018 год	-	19 606	1 243 851	1 263 457	37 914	1 301 371
Распределение прибыли (Примечание 25)	-	-	-	-	(3 270)	(3 270)
Остаток на 31 декабря 2018 года	35 000	742 975	9 354 145	10 132 120	224 990	10 357 110
Эффект от перехода на МСФО (IFRS) 16 (примечание 4)	-	-	126 944	126 944	-	126 944
Остаток по состоянию на 1 января 2019 года (пересмотренный)	35 000	742 975	9 481 089	10 259 064	224 990	10 484 054
Совокупный доход за 2019 год	-	9 163	593 911	603 074	11 475	614 549
Распределение прибыли (Примечание 25)	-	-	-	-	(9 271)	(9 271)
Остаток на 31 декабря 2019 года	35 000	752 138	10 075 000	10 862 138	227 194	11 089 332



Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

Об Отчете

Подход к формированию отчетности

В настоящем годовом отчете (далее – Отчет) представлена информация по итогам деятельности Акционерного общества «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (далее – Компания) за 2019 год на основе информации, доступной в период с 1 января по 31 декабря 2019 года. Под Компанией следует понимать совокупность юридических лиц, состоящую из Акционерного общества «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и подконтрольных ему дочерних организаций.

Отчет выпускается ежегодно на русском и английском языках для широкого круга заинтересованных сторон в электронном и печатном форматах. Годовой отчет за 2018 год был опубликован 9 апреля 2019 года.

С другими годовыми отчетами Компании можно ознакомиться на официальном веб-сайте в разделе «Инвесторам»: www.com-real.ru/investors.

Границы отчетности

В Отчете раскрываются финансовые и нефинансовые результаты деятельности Компании на основе консолидированной отчетности за 2019 год, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО). При подготовке Отчета в полной мере учитывались все актуальные требования МСФО (в случае досрочного применения МСФО или ограничений при применении в учетной политике Компании сделаны соответствующие оговорки). Существенное внимание в Отчете уделяется деятельности Компании в области социальной ответственности и устойчивого развития.

Информация об аудите

Аудит консолидированной финансовой отчетности Компании в соответствии с МСФО за 2019 год проведен АО «БДО Юникон».

Заявление об ограничении ответственности

Настоящий Отчет содержит информацию об итогах деятельности Компании за 2019 год, а также заявления и оценки прогнозного характера относительно финансовых, экономических и социальных показателей, характеризующих дальнейшее развитие Компании. Наступление и оценка действительных событий и их результатов могут отличаться от допущений и оценок прогнозного характера. Реализация предположений и намерений непосредственно связана с политической, экономической, социальной и правовой ситуацией в Российской Федерации и мире и существующей неопределенностью при прогнозировании наступления тех или иных событий. В связи с этим фактические результаты деятельности Компании в будущем могут отличаться от сделанных в Отчете прогнозных заявлений, допущений и оценок.

КОНТАКТЫ



Гарант-Инвест



ФПК «Гарант-Инвест»

127051, Москва, 1-й Колобовский пер., 23,
тел. +7 (495) 650-90-03
www.garant-invest.ru, e-mail: mail@garant-invest.ru

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

127051, Москва, 1-й Колобовский пер., 23,
тел. +7 (495) 650-90-03
www.com-real.ru, e-mail: cre@com-real.ru

Торговый комплекс «Галерея Аэропорт»

125319, Москва, Ленинградский просп., 62а, тел. +7 (495) 771-71-61
www.g-a.ru, e-mail: info@g-a.ru

Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»

115522, Москва, Каширское ш., 26, тел. +7 (495) 966-00-02
www.trk-m.ru, www.москворечье.пф, e-mail: arenda@garant-invest.ru

Торговый центр «Ритейл Парк»

117556, Москва, Варшавское ш., 97, тел. +7 (495) 980-25-25
www.retail-park.ru, e-mail: info@retail-park.ru

Торгово-деловой комплекс «Тулский»

115191, Москва, Б. Тульская ул., 11, тел. +7 (495) 663-84-64
www.tulsky.ru, e-mail: tinfo@tulsky.ru

Торговый центр «Коломенский»

115487, Москва, просп. Андропова, 23, тел. +7 (495) 984-61-21
www.tc-kolomensky.ru, e-mail: info@tc-kolomensky.ru

Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»

115487, Москва, Кировоградская ул., 24а, корп. 1, тел. +7 (495) 984-20-07
www.pragsky-grad.ru, e-mail: info@pragsky-grad.ru

Торгово-развлекательный комплекс «ПЕРОВО МОЛЛ»

111394, Москва, Перовская ул., 61а, тел. +7 (495) 668-55-32
www.perovomall.ru, e-mail: info@perovomall.ru

Сеть районных торговых центров «Смолл»

115191, Москва, Б. Тульская ул., 11, оф. 21, тел. +7 (495) 988-07-78
www.small.msk.ru, e-mail: info@small.msk.ru

ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»

127051, Москва, 1-й Колобовский пер., 23, тел. +7 (495) 650-90-03

Многофункциональное здание «Колобовский, 19»

127051, Москва, 1-й Колобовский пер., 19,
тел. +7 (495) 650-30-35



FSC
www.fsc.org

МИКС

Бумага из
ответственных
источников

FSC C108022



WWW.GARANT-INVEST.RU

WWW.COM-REAL.RU