



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ 2017

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

СОДЕРЖАНИЕ

Заявление об ограничении ответственности	.02
Обращение Генерального директора	.03
I. О Компании	
1. Миссия и стратегия	.04
2. Бизнес-модель	.04
3. История создания и развития	.05
4. Основные события:	
• Запуск «Программы РЕ»	.06
• Выпуск биржевых облигаций	.07
• Улучшение качества долга	.07
• Запуск нового бренда СРТЦ «Смолл»	.08
• Покупка ТЦ «Карамель»	.08
II. Аналитика	
1. Анализ рынка и макроэкономических факторов	.10
2. Обзор рынка торговой недвижимости	.13
3. Обзор рынка офисной недвижимости	.16
4. Тенденции рынка коммерческой недвижимости	.18
III. Компания сегодня	
1. Информация о компании	.20
2. Портфель объектов	.21
3. Основные арендаторы	.22
4. Основные объекты	.24
• ТК «Галерея Аэропорт»	.24
• ТРК «Москворечье»	.26
• ТЦ «Ритейл Парк»	.28
• ТДК «Тулский»	.30
• ТЦ «Коломенский»	.32
• ТРК «Пражский Град»	.34
• ТРК «Перово Молл»	.36
• СРТЦ «Смолл»	.38

IV. Корпоративное управление

1. Принципы корпоративного управления	40
2. Система корпоративного управления	40
3. Структура корпоративного управления	41
4. Организационная структура АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»	42
5. Совет директоров.	43
6. Биографии членов Совета директоров	44
7. Управление рисками	46

V. Корпоративная социальная ответственность

1. Принципы взаимодействия с основными заинтересованными сторонами	48
2. Кадровая политика	50
3. Клиентоориентированная политика	50
4. Социальные программы и мероприятия.	52
5. Награды.	53

VI. Основные показатели операционной деятельности

1. Посещаемость торговых центров	54
2. Ставки аренды.	55
3. Финансовые результаты и финансовая политика	56
4. Выручка	57
5. Операционные расходы	59
6. Прибыль.	60
7. Управление долгом	61
8. Кредиторская задолженность.	63
9. Выпущенные долговые ценные бумаги.	64
10. Инвестиционная собственность	65
11. Основные средства и нематериальные активы	68
12. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы	70
13. Аудиторское заключение о консолидированной финансовой отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и его дочерних компаний за 2017 год.	71

ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Отчет содержит заявления прогнозного характера относительно финансовых, экономических и социальных показателей, характеризующих дальнейшее развитие Компании. Действительные события и результаты могут отличаться от прогнозируемых. Реализация предположений и намерений непосредственно связана с политической, экономической, социальной и правовой ситуацией в Российской Федерации и мире. В связи с этим, фактические результаты деятельности Компании могут отличаться от сделанных в Отчете прогнозных заявлений.

ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА



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

А.Ю. Панфилов

Уважаемые клиенты и партнеры!

В представленном годовом отчете мы подводим итоги года, которые оказались лучше предыдущего 2016 года. Год ознаменован важными событиями: размещением биржевых облигаций, приобретением в собственность новых объектов недвижимости, началом работы сети районных торговых центров под новым брендом.

В 2017 году мы впервые вышли на биржу, выпустили облигации, и с этого момента стали компанией, которая публично раскрывает информацию о результатах финансовой и операционной деятельности.

Мы разработали и запустили инвестиционную программу, которая станет основным драйвером для девелоперской функции на ближайшие 5 лет. «Программа РЕ» — это комплексная программа по покупке и обнов-

лению несоответствующих современным требованиям торговых объектов в Москве, с целью повышения их стоимости и дохода за счёт редевелопмента, реконцепции и обновления пула арендаторов.

ФПК «Гарант-Инвест» внимательно смотрит на изменения потребительских настроений. Сегодня необходимо модернизироваться, пересматривать свои подходы к финансовым моделям, взаимоотношениям с арендаторами, клиентами, потребителями.

Главный тренд современного бизнеса — быть готовым к изменениям. Существенно изменился мир, клиент, покупатель, поэтому мы тоже должны меняться вместе с ними. Уже многое сделано, но еще больше нам предстоит, особенно в год 25-летия ФПК «Гарант-Инвест».

О КОМПАНИИ

Миссия и стратегия

Деятельность АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» нацелена на постоянное созидание. Создавая качественные, современные торговые центры, мы удовлетворяем спрос жителей мегаполиса на услуги торговли, питания и социального общения.

Наша миссия – обеспечить новое качество шопинга, развлечений, питания и досуга. Мы стремимся превратить наши торговые центры в места не только для позитивного покупательского опыта, но и центры социальной жизни жителей районов города. Специализируясь на торговой недвижимости, мы хорошо понимаем интересы посетителей и арендаторов.

Мы фокусируемся на наиболее динамичном и устойчивом сегменте рынка коммерческой недвижимости России – торговой недвижимости.

География инвестиций – Москва и Московская область: регионы с самым динамичным развитием ритейла и потребительской моделью поведения жителей.

Бизнес-модель

Будучи одновременно разработчиком концепции, инвестором, брокером (сдача в аренду), девелопером и управляющим, мы знаем в деталях все стороны бизнеса коммерческой недвижимости. Это позволяет осуществлять эффективные проекты и всегда с фокусом на перспективу.

Бизнес-модель Компании направлена на создание долгосрочных отношений с арендаторами. Основные арендаторы – сетевые ритейлеры (не менее 50% в каждом ТЦ).

Мы создаем комфортную обстановку для шопинга и досуга и вместе с магазинами и ресторанами торговых центров обеспечиваем привлекательность для посетителей и покупателей.

Стратегическими целями компании являются:

- Обеспечение долгосрочного роста стоимости бизнеса и увеличения дохода;
- Редевелопмент торговых и многофункциональных центров, ориентированных на лучшие зарубежные стандарты;
- Достижение устойчивых, взаимовыгодных отношений с клиентами-арендаторами наших торговых центров. Закрепление статуса компании, привлекательной для первоклассных международных и российских ритейлеров.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» придерживается консервативной и долгосрочной стратегии, обеспечивает необходимый уровень прозрачности своей деятельности для инвесторов, кредиторов, клиентов и партнеров.

Занимаясь бизнесом: инвестируя в торговые и многофункциональные центры, улучшая обстановку вокруг себя, создавая рабочие места – АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в то же время принимает активное участие в общественной жизни, используя свои средства, возможности и время во благо обществу.

Приоритет сдачи в аренду, а не продажи недвижимости

Целевая аудитория – минимум 80% москвичей, особенно с уровнем дохода средний, средний+.

Все объекты АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеют премиальную локацию: расположены в непосредственной близости к станциям метрополитена в Москве и в наиболее населенных районах города с развитой транспортной инфраструктурой.

Осуществляя весь цикл операций (девелопмент, редевелопмент, приобретение, владение и управление объектами недвижимости) in-house,

Компания обладает экспертизой и опытом в девелопменте и проведении реновации объектов, направленной на удовлетворение меняющихся потребностей покупателей и арендаторов и получение дополнительного арендного дохода и повышение акционерной стоимости.

Выступая в роли девелопера, Компания концентрирует усилия на создании объектов, «нацеленных» на рыночный успех.

Окончательному решению по выбору девелоперского проекта предшествует глубокий анализ, социальные исследования, изучение перспектив развития конкретного района. Понимание рынка и устойчивые отношения с ритейловыми компаниями в сочетании с выигрышным расположением делают возможным создание исключительно успешных объектов.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обладает уникальным опытом модернизации и реновации действующих объектов без их закрытия для посетителей.

История создания и развития

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» стала успешным девелопером, стартовав в 2003 году со строительства торгового комплекса «Галерея Аэропорт» площадью 12 тыс. кв. м, ставшего одним из лучших в Москве. В дальнейшем компания построила еще пять торговых и многофункциональных центров: ТРК «Москворечье», ТЦ «Ритейл Парк», ТДК «Тульский», ТЦ «Коломенский», ТРК «Пражский Град», а также приобрела еще 4 торговых центра, увеличив к 2018 году более чем в 10 раз эксплуатируемые площади. В 2017 году общая площадь активов увеличилась на 15% до 124,8 тыс. м². В результате стоимость портфеля коммерческой недвижимости, согласно балансу аудированной отчетности по МФСО, достигла на конец года 26,33 млрд. руб. (включая НДС).

Приоритетами для нас являются:

Обеспечение постоянно растущего арендного дохода на основе устойчивых партнерских отношений с арендаторами и расширение портфеля недвижимости;

Инвестиции в активы, гарантирующие максимальную защиту капитала и его рост в среднесрочной и долгосрочной перспективе;

Максимальная эффективность, действенный контроль за затратами с целью максимизации прибыли в ходе строительства и эксплуатации объектов.

Наши торговые центры являются привлекательным объектом для инвестирования, что обеспечивает возможность привлечения на выгодных условиях заемного либо акционерного капитала для создания дополнительной стоимости со стабильным долгосрочным денежным потоком.

ФПК «Гарант-Инвест» обладает уникальным опытом проектирования и строительства объектов повышенной сложности. Реализация проектов осуществляется в соответствии с мировыми стандартами и обеспечивает рост вложенных капиталов в среднесрочной и долгосрочной перспективе. Всего реализовано 18 девелоперских проектов в Москве.

История 15-летнего успеха компании основана на компетенциях и опыте арендных отношений. В наших торговых центрах был открыт первый в Москве магазин немецкой сети OBI, подписаны долгосрочные контракты с европейскими лидерами ритейла: H&M, АШАН, Adidas, «Макдоналдс», Starbucks, BURGER KING, KFC и др., а также с успешными российскими брендами: «М.Видео», «IL Патио», «Л'Этуаль», «Шоколадница» и др. В ТДК «Тульский» свои российские головные офисы разместили крупные международные компании: Panasonic, Elliott Group, Infobip, LEDVANCE.

Декабрь, 2017 год. Совершена сделка покупки ТЦ «Карамель» (GBA 13 500 м²), в рамках инвестиционной программы реновации московских объектов коммерческой недвижимости.

Май-декабрь, 2017 г. В рамках программы биржевых облигаций серии 001P общим объемом до 5 млрд. рублей включительно, АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выпустила облигаций на общую сумму 2,3 млрд. рублей.

Май, 2017 г. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» создает новую компанию ООО «СРТЦ» — сеть районных торговых центров под единым брендом «Смолл».

Март, 2014 г. Открыт Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье» у станции метро «Каширская». В число арендаторов ТРК «Москворечье» вошли лучшие мировые и российские бренды.

Ноябрь, 2012 г. В рамках активной социальной и общественной деятельности ФПК «Гарант-Инвест» вместе с Panasonic передала в дар городу «Тульскую аллею» с японским садом камней, расположенную непосредственно рядом с ТРК «Тульский».

Сентябрь, 2010 г. Компания Panasonic, одна из самых крупных производителей электроники в мире, разместила в ТДК «Тульский» головной офис в России, заключив контракт на аренду 3350 м².

Ноябрь, 2008 г. Открыт Торгово-деловой комплекс «Тульский». Выход на рынок коммерческой недвижимости в сегменте mixed-use и офисной недвижимости класса «А» стал новой вехой в развитии ФПК «Гарант-Инвест».

Июнь, 2007 г. Введен в эксплуатацию ТРК «Пражский Град», предоставляющий жителям близлежащих районов возможность посещать различные рестораны и кафе в современном и комфортном месте.

Май, 2006 г. Введен в эксплуатацию ТЦ «Коломенский», который на протяжении всей своей истории является наиболее успешным торговым центром своего района.

Декабрь, 2005 г. Открытие Торгового центра «Ритейл Парк». Такой формат торгового центра, популярный за рубежом, был реализован в России впервые.

Декабрь, 2004 г. Зарегистрировано ООО «Гарант-Инвест Девелопмент». Компания занимается реализацией и управлением девелоперскими проектами в сфере коммерческой недвижимости.

Май, 2003 г. ТК «Галерея Аэропорт» был открыт для посетителей. Этот торговый комплекс получил множество престижных наград, в том числе стал лучшим торговым центром России и завоевал огромную популярность у москвичей.

Основные события за 2017 год

В 2017 году произошел ряд значительных событий, заложивших фундамент развития компании на ближайшие 5 лет.

1. Запуск «Программы РЕ»

В 2017 году разработана долгосрочная инвестиционная программа по покупке и обновлению несоответствующих современным требованиям торговых объектов Москвы. Объем программы на 2017-2021 года составляет 14 млрд. руб. Всего в рамках программы запланировано приобретение и реновация торговых центров общей площадью 100 тыс. м² с увеличением рыночной стоимости на 50-60% и инвестиционной доходностью (IRR) 30-35%.

Основой программы является концепция реновации и реновации устаревших торговых объектов Москвы, при этом имеющих успешное месторас-

положение. «Программа РЕ» — это большой комплекс мероприятий, призванный увеличить доходность и капитализацию уже действующего торгового центра или торгового объекта.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» для реализации инвестиционной программы и программы реновации приобретает как действующие торговые центры, требующие реновации, так и торговые объекты, пригодные для модернизации и включения их в свою сеть районных торговых центров нового бренда «Смолл».

Реновация приобретаемых активов будет проходить в сжатые сроки — в течение 4-6 месяцев. Запланировано повышение ставок аренды на 30% и более, за счет более эффективного управления и повышения инвестиционного качества активов. Эти факторы обеспечат дополнительную добавоч-

ную стоимость, рост капитализации активов и генерацию IRR не менее 30% в течение всего горизонта инвестирования. Приобретение, реконцепция и реновация активов рассматривается на срок три года с последующей продажей или передачей в фонд недвижимости.

2. Выпуск биржевых облигаций

Базовые инструменты фондирования, используемые в течение 15 лет (кредиты Коммерческого банка «Гарант-Инвест» и проектное кредитование и рефинансирование со стороны крупных российских банков и зарубежных банков, работающих в России) в 2017 году были дополнены выходом на рынок публичных заимствований.

23 марта 2017 года Московская Биржа зарегистрировала программу облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» общим объемом 5 миллиардов рублей, сделав важный шаг на пути трансформации в публичную компанию.

В 2017 году в рамках программы, АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выпустила облигаций на общую сумму 2,3 млрд. рублей:

Выпуск 1 — 29.05.2017 г., 1 млрд. руб.

Выпуск 2 — 20.07.2017 г., 0,3 млрд. руб.

Выпуск 3 — 20.12.2017 г., 1 млрд. руб.

Вырученные от эмиссии средства в 2017 году были направлены на реновацию и модернизацию действующих торговых центров, на пополнение оборотного капитала и на увеличение портфеля недвижимости АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» за счёт приобретения новых объектов:

- ТРК «Перово Молл» (бывшее наименование ТЦ «Карамель»);
- трех торговых объектов сети районных торговых центров «Смолл».

3. Улучшение качества долга

В целях реализации стратегии АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», направленной на повышение инвестиционной привлекательности, компании, менеджмент АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» особое внимание уделяет финансовым показателям деятельности, ключевым соотношениям прибыли и процентной нагрузки, снижению долговых обязательств на максимально комфортных условиях, что позволяет расширять состав источников фондирования.

22 февраля 2017 года Московский банк Сбербанка России выдал ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» первый транш в рамках кредитной линии, открытой в феврале под залог здания торгово-развлекательного комплекса «Москворечье» с целью рефинансирования кредитов Райффайзенбанка и Банка «Гарант-Инвест», а также на реализацию инвестиционной программы ФПК «Гарант-Инвест». Лимит кредитной линии составил 3,7 млрд. рублей, срок кредитования – 10 лет.

27 сентября 2017 года Московский банк Сбербанка России открыл дочерней компании АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» ООО «Монитор-Тайм», владеющей Торговым комплексом «Галерея Аэропорт», кредитную линию под залог здания торгового комплекса с целью рефинансирования кредита Банка ВТБ (ПАО) в сумме 58 млн. долларов США и пополнения оборотных средств. Лимит кредитной линии составил 4,2 млрд. рублей, срок кредитования – 10 лет. Процентная ставка по кредиту стала ниже в долларовом портфеле АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». После погашения долларового кредита АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» уменьшило валютный риск и сформировало более сбалансированный кредитный портфель: на текущий момент ссудная задолженность в долларах США составляет 21%, в российских рублях – 79%.



4. Запуск нового бренда Сети районных торговых центров «Смолл», которые прошли реновацию в рамках инвестиционной «Программы РЕ».

Сеть районных торговых центров «Смолл» – это качественный формат торговой городской недвижимости, соответствующий современным требованиям горожан.

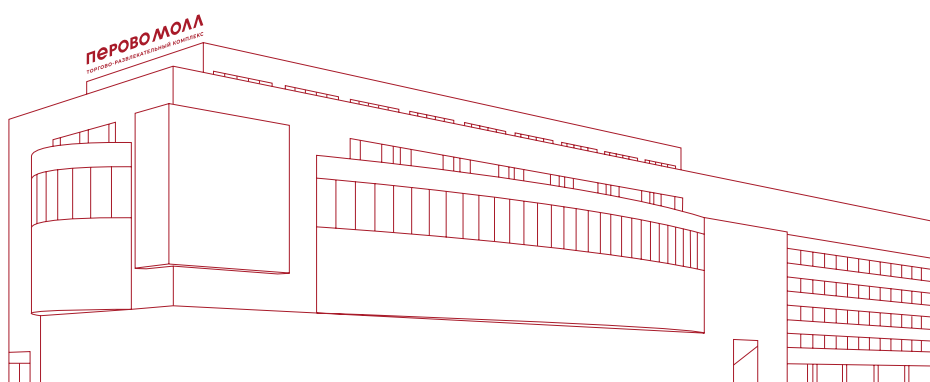
Главная задача каждого районного торгового центра «Смолл» – внести свой вклад в создание комфортного города, обеспечить удобство и комфорт для людей, предоставить необходимый микс качественных товаров и услуг в одном месте. Поэтому арендаторами центров станут представители известных сетей: универсамы, аптеки, банки, популярные рестораны и кафе, предприятия бытовых услуг.

Первыми объектами новой сети районных торговых центров стали центры на Пролетарском проспекте, Шипиловской улице, Борисовском проезде и у станции метро «Каширская».

5. Совершена сделка покупки ТЦ «Карамель», в рамках инвестиционной «Программы РЕ», (GVA 13 500 м²), новое название – ТРК «Перово Молл».

ТРК «Перово Молл» стал 10-м торговым центром в собственности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» увеличив его до 125 000 м².

Компания реализует план реновации приобретенного торгового центра с учётом его непрерывного функционирования: начиная с перedelки фасадов, реинжиниринга, реброкериджа и заканчивая рестайлингом и переоформлением торговых галерей. В марте 2018 года торговый центр сменил название и концепцию, и стал Торгово-развлекательным комплексом «Перово Молл».



перово МОЛЛ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

Яркие открытия для всей семьи!

- новое название
- новые магазины
- новые развлечения
- новые кафе

ООО «Перово Молл»
Орехово-Зуево, Московская область, ул. Перовская, 61 А
Факс: +7 (495) 745-5338
Тел: +7 (495) 745-5339

ул. Перовская, 61 А
www.perovomall.ru

перово МОЛЛ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

новые магазины
новые рестораны

Яркие краски, новые впечатления!

ул. Перовская, 61 А
www.perovomall.ru

15%

перово МОЛЛ

5 ИВЫ БЕДЗ
4 КОИЕ (Финляндия)
3 Перово (Москва)
2 РИ-РИ (Москва)
1 Перово (Москва)

перово МОЛЛ

ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ
В ПЕРОВО МОЛЛ

АКЦИИ И НОВОСТИ

БЖАЛ ПИВА ВСЕМ
ПРИЛОЖЕНИЕ
FAN ZONE

Ваша любимая пицца!
Сделайте заказ прямо сейчас!

Шоколадный пшеничный
ВЫРА ИЩЕ В ПОДАРОК!

СКИДКА 50% на все пиво

ПОПРОБУЙ
-50%
АКЦИЯ ДО ПОСЛЕТА
с 20 по 22 июля



АНАЛИЗ РЫНКА И МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

Впервые за несколько лет 2017 год стал годом преобладания позитивных новостей. Экономика России продолжает восстанавливаться, по информации Росстата годовой ВВП за 2017 год вырос на 1,5% и согласно прогнозу Goldman Sachs будет расти быстрее, чем предсказывало Минэкономразвития в сентябре 2017 года: в 2018 году ожидается рост на 3,3%, в 2019 – на 2,9%.

Показатели многих секторов экономики говорят об улучшении общей динамики. 2017 год стал знакомым для российского ритейла, по данным Росстата, в апреле в нашей стране остановилось падение розничных продаж, которое до этого продолжалось

27 месяцев подряд и составило 20% по результатам 2015-2016 годов. В сентябре и октябре 2017 года оборот розничной торговли в России показал 3%-ный рост и достиг 2,58 трлн. руб. в месяц. В итоге в 2017 году оборот розничной торговли в стране увеличился на 1,2% по сравнению с 2016 годом. Таким образом, отечественный ритейл начал выходить из затяжного пике, связанного с экономическим кризисом и уменьшением доходов населения. Положительная динамика реальной заработной платы указывает на потенциал дальнейшего восстановления потребительского сектора, также как и объем выданных потребительских кредитов, который вырос на 34% г/г во 2 кв. 2017.

Ежемесячная динамика объема розничных продаж по данным Росстата (%)



Макроэкономические факторы также имеют положительную динамику: текущий счет остается в профиците, по оценке ЦБ, в 1-3 кв. профицит вырос до \$26,6 млрд, а снижение выплат по внешнему долгу ограничивает отток капитала. Также по информации Минфина РФ в третьем квартале 2017 года Федеральный бюджет был исполнен с профицитом. Последний раз доходы бюджета превышали расходы в 2011 году (профицит в 0,43%

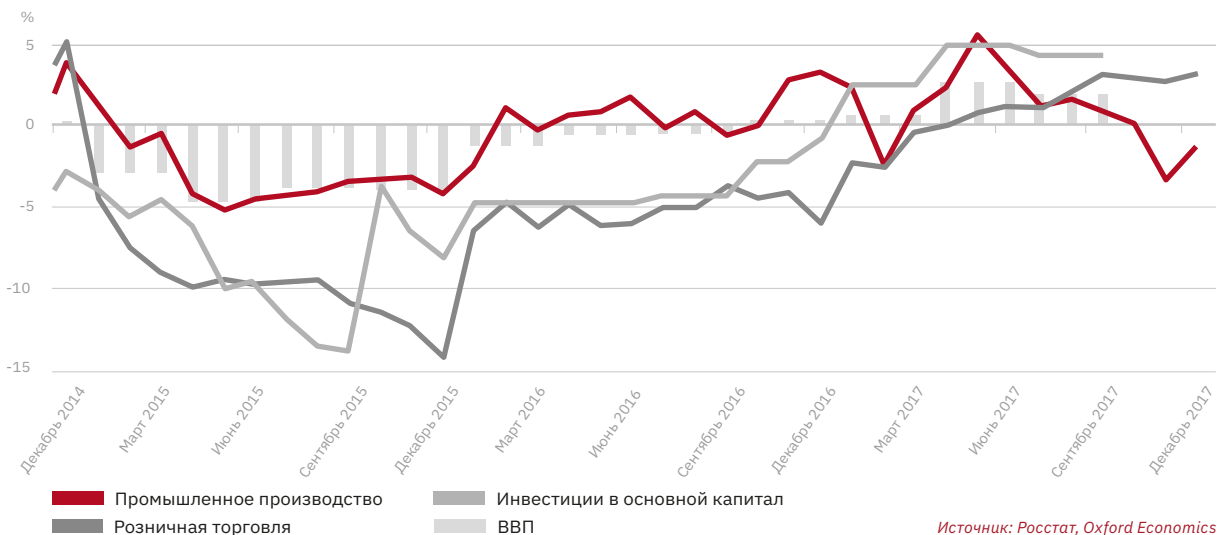
ВВП, по данным Bloomberg). Минэкономразвития прогнозирует профицит бюджета по итогам 2018 года около 1% ВВП. Все это вместе с ростом цены на нефть, которая в 2017 году выросла на 22% с \$55 до \$67 за баррель, продолжает оказывать положительное влияние на рубль. Восстановление цен на нефть влечет за собой дальнейшее укрепление российской валюты и имеет первостепенное значение для роста экономики России.

Инфляция в 2017 году оказалась самой низкой в истории России и достигла 2,5% по данным Росстата, при целевом уровне ЦБ по инфляции в 4,0% на конец 2017 года. В течение года Центральный Банк последовательно снижал ключевую ставку – с 10% в начале года до 7,75% в декабре. Дальнейшее снижение инфляции позволяет ЦБ продолжать смягчение денежной политики, что влечет снижение стоимости кредитов, рост потребительского спроса и улучшение инвестиционного климата в России. Непрерывный прирост кредитования населения как в номинальном, так и в реальном выражении наблюдается уже одиннадцать месяцев подряд, что является следствием снижения процентных ставок по

различным кредитным продуктам и увеличением потребительской уверенности. В целом же за 2017 год темпы роста розничного кредитования были на уровне 12,7%, и по оценкам экспертов РИА Рейтинг, темпы прироста розничного кредитования по итогам 2018 года могут превысить 15%.

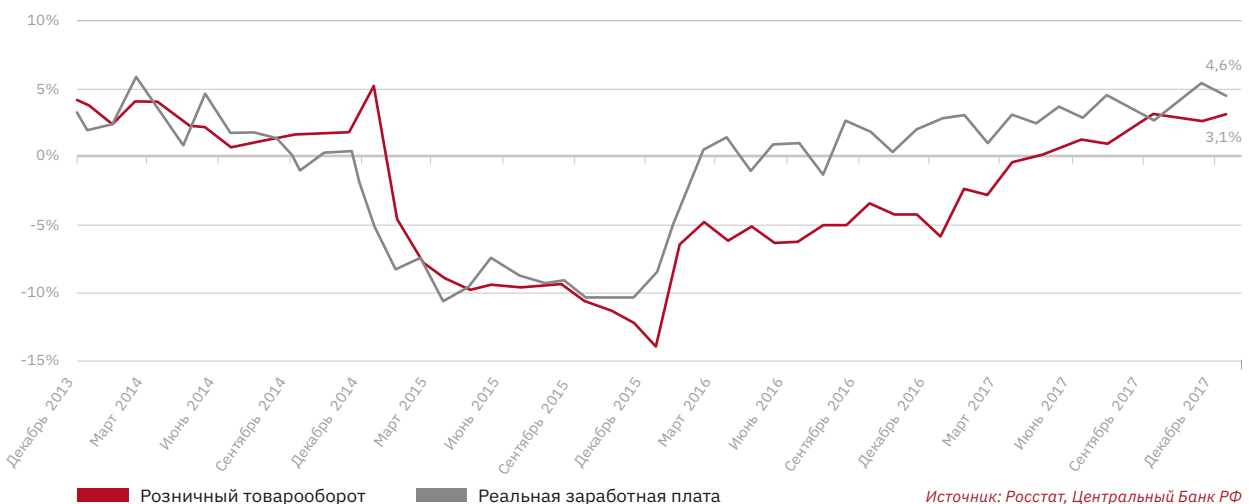
Как результат всех этих позитивных изменений 2017 года в январе 2018 года международное рейтинговое агентство Moody's повысило прогноз суверенного рейтинга России со стабильного до позитивного, долгосрочный рейтинг эмитента и рейтинг приоритетного необеспеченного долга России были подтверждены на уровне «Вa1».

Индикаторы российского реального сектора, рост год к году



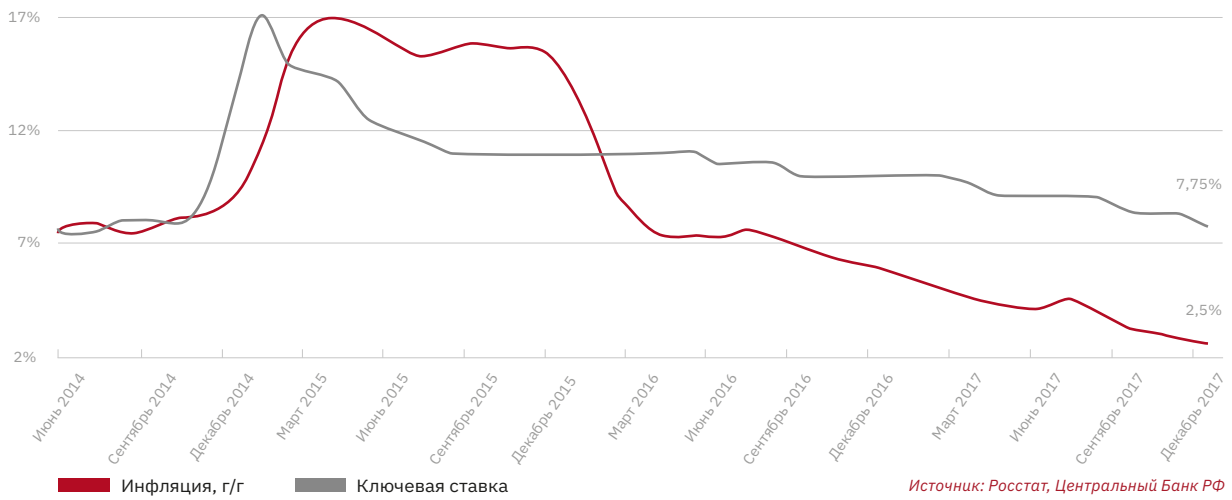
Источник: Росстат, Oxford Economics

Рост розничного товарооборота и заработной платы, г/г

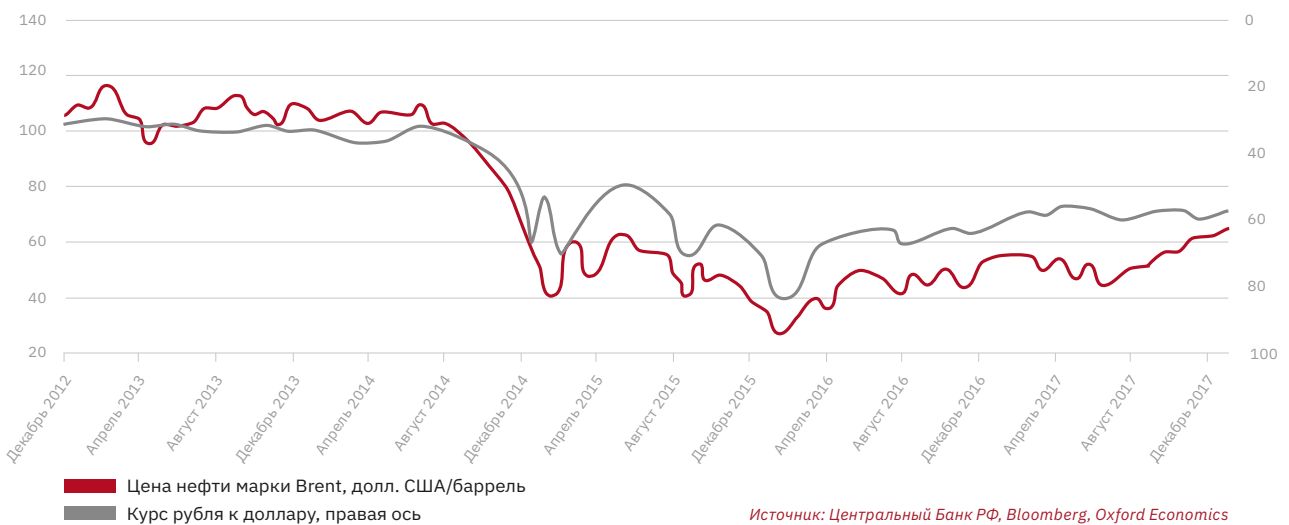


Источник: Росстат, Центральный Банк РФ

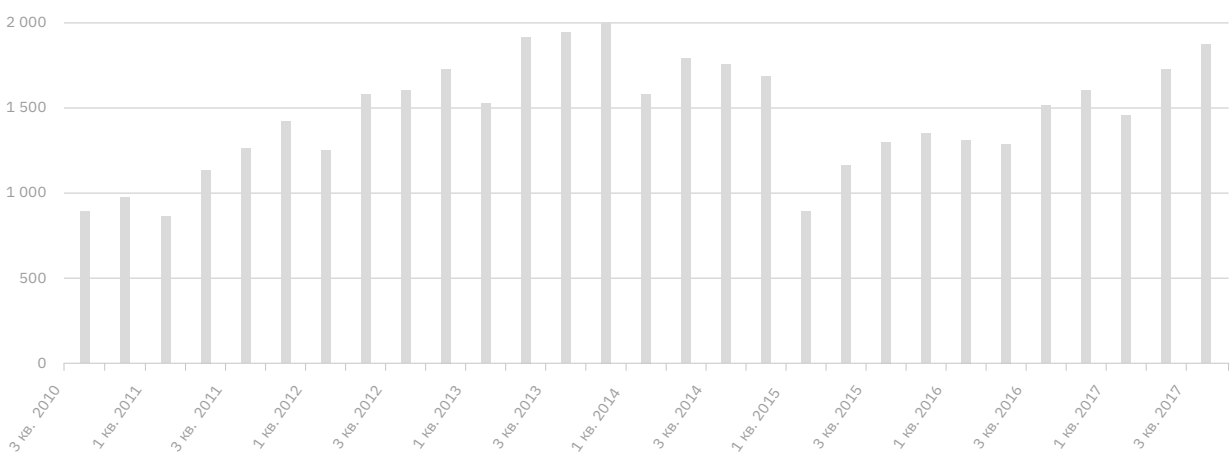
Инфляция и ключевая ставка



Динамика курса рубля и цен на нефть



Объем потребительских кредитов, выданных в России



Объем и годовой рост корпоративных кредитов



Ставки капитализации

Минимальные ставки капитализации, 4 кв. 2017

	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	9,0 – 10,5%	9,5 – 11,5%
Торговля (ТЦ)	9,0 – 10,5%	9,5 – 11,5%
Склады	11,0 – 12,5%	11,5 – 13,5%

Источник: JLL

Обзор рынка торговой недвижимости

Большая часть инвестиций в торговую недвижимость в 2017 году была осуществлена в существующие активы, большинство купленных строящихся объектов – объекты на реконструкции. Ежегодный объем инвестиций в строящуюся торговую недвижимость в 2014-2017 снизился в более чем 3 раза, что привело к рекордно низкому за последние 4 года объему ввода качественных торговых площадей в Москве. За год в Москве было открыто всего три качественных торговых центра: «Vegas Кунцево» (113,4 тыс. м²), «Видное парк» (24 тыс. м²), а также торговый комплекс в составе МФК «Фили град» (12 тыс. м²).

Таким образом, в 2017 году было введено всего 150 тыс. м² арендопригодной площади против более чем 500 тыс. м² в 2016 году. Низкий объем нового предложения отразился на доле свободных площадей, которая сократилась с 7,5% до 6,2% за 2017

год. Доля вакантных площадей в торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» составляет менее 4,6%.

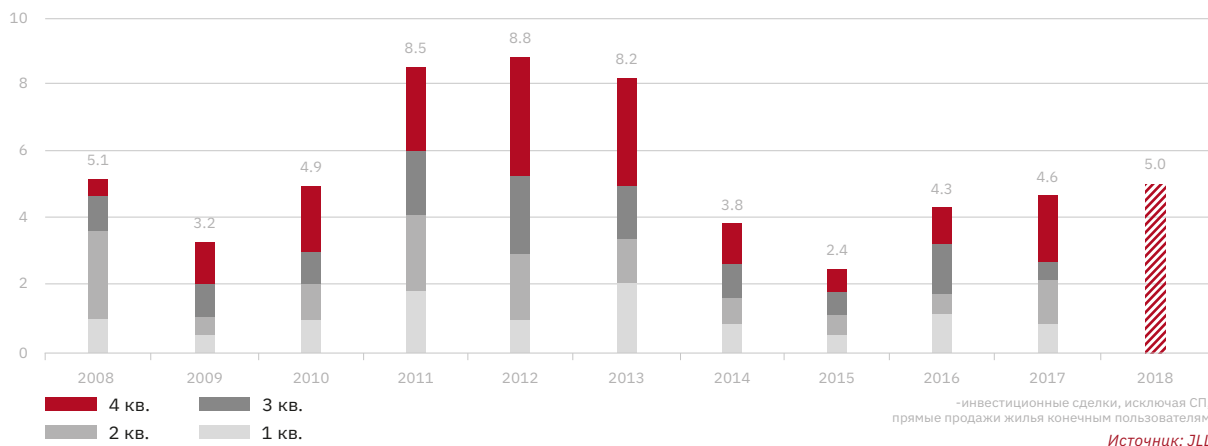
Средняя ставка аренды в торговых центрах варьируется в диапазоне 22-74 тыс. руб./м²/год. Ставки аренды на первом этаже ключевых торговых центров Москвы составляют от 100 до 195 тыс. руб./м²/год.

В торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» средняя ставка составляет 60 012 руб./м²/год, максимальная – 236 920 руб./м²/год.

Наблюдается рост интереса к столичным проектам со стороны международных операторов, а в наиболее востребованных торговых центрах создаются предпосылки для повышения арендных ставок.

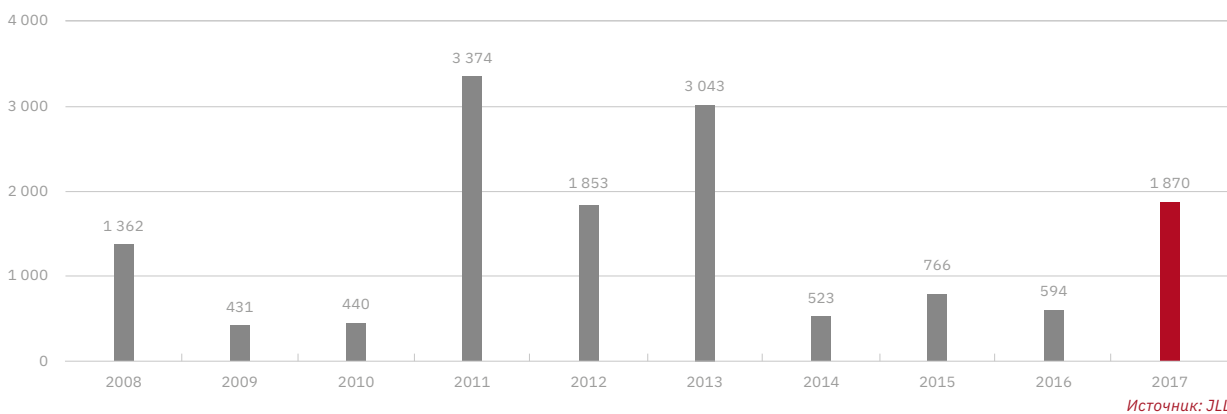
Динамика объемов инвестиций в недвижимость

млрд долл. США



Объем инвестиций в торговую недвижимость, млн. долл. США

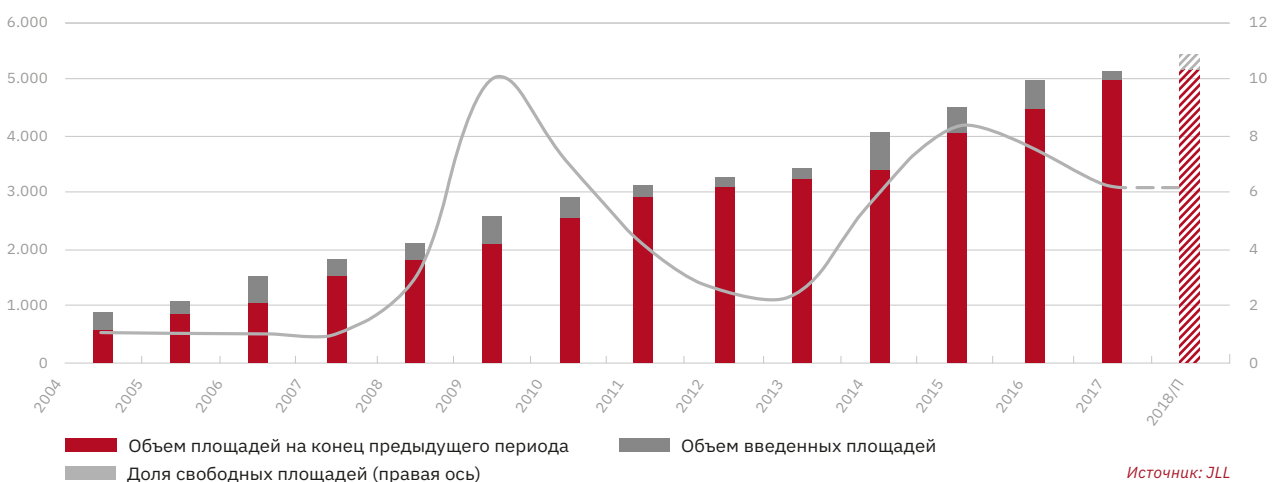
млн долл. США



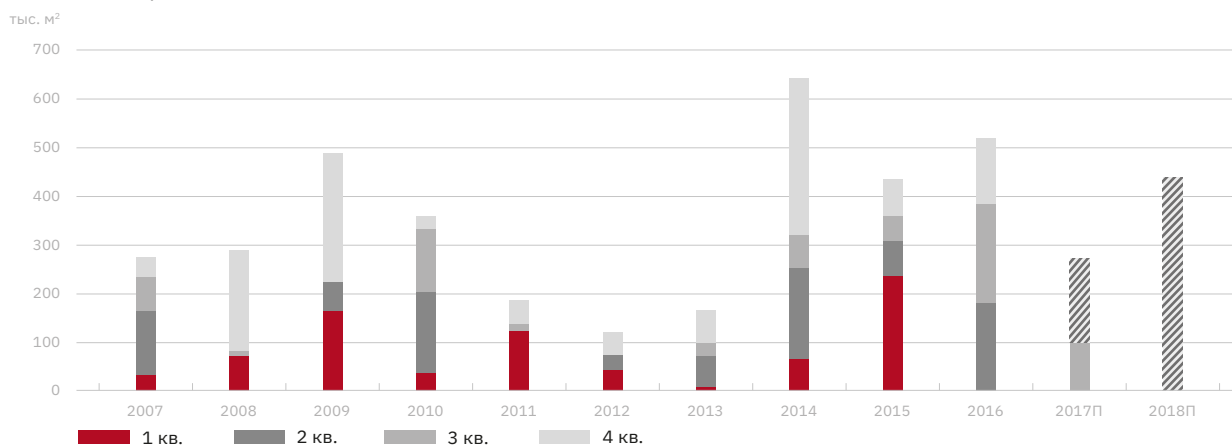
Соотношение спроса и предложения, Москва

тыс. м²

%



Ввод торговых площадей в Москве



Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы, 2017 г.

Предложение	2016	2017	2018П
Общая арендуемая площадь качественных торговых центров*, м ²	5 000 739	5 150 641	5 457 111
Объем качественных площадей в ТЦ на 1 000 жителей*, м ²	404	413	438
Ввод новых площадей, м ²	522 900	150 000	306 500
Количество качественных торговых центров*	119	122	136

Баланс рынка

Максимальная ставка аренды в торговых центрах**, руб./м ² /год	100 000 – 195 000	100 000 – 195 000	100 000 – 195 000
Средняя ставка аренды в торговых центрах**, руб./м ² /год	22 000 – 74 000	22 000 – 74 000	22 000 – 74 000
Диапазон минимальных ставок доходности	9,0 – 10,5%	9,0 – 10,5%	9,0 – 10,5%
Общая доля свободных площадей в торговых центрах	7,5%	6,2%	6,1%
Доля свободных площадей в ключевых торговых центрах***	0,7%	0,6%	0,6%

* Данные регулярно пересматриваются на основе оценки качества существующих торговых центров.

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

*** Рассчитано на основе данных коммерчески успешных ТЦ (с высокими показателями посещаемости и конверсии).

Источник: JLL

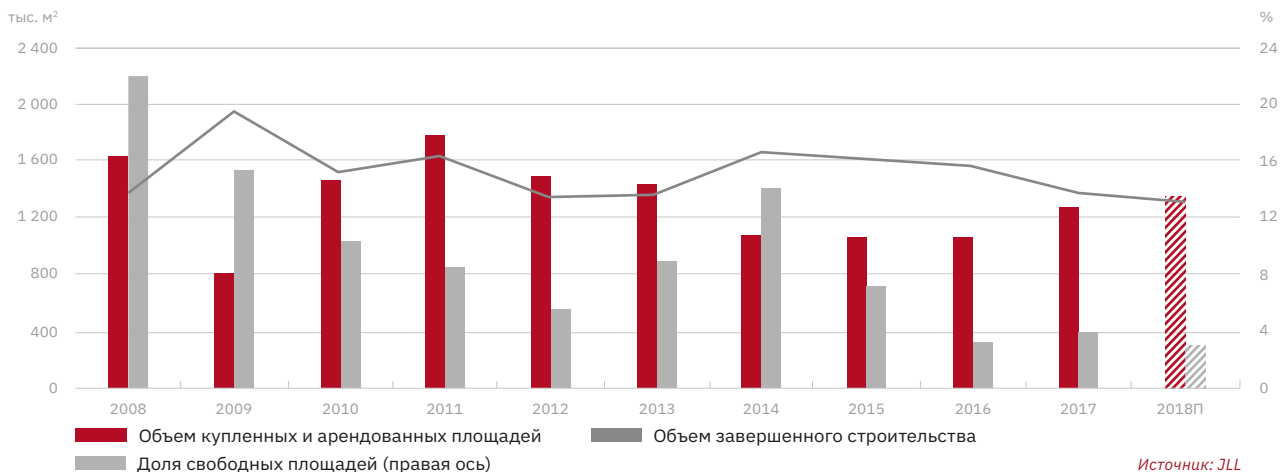
Обзор рынка офисной недвижимости

Количество сделок в сегменте офисной недвижимости в 2017 году сократилось на 35%, по сравнению с 2016 годом, когда из-за ряда крупных сделок по реструктуризации кредитов произошло значительное увеличение. Общий объем инвестиций в офисную недвижимость в 2017 году составил 1,6 млрд. долларов США.

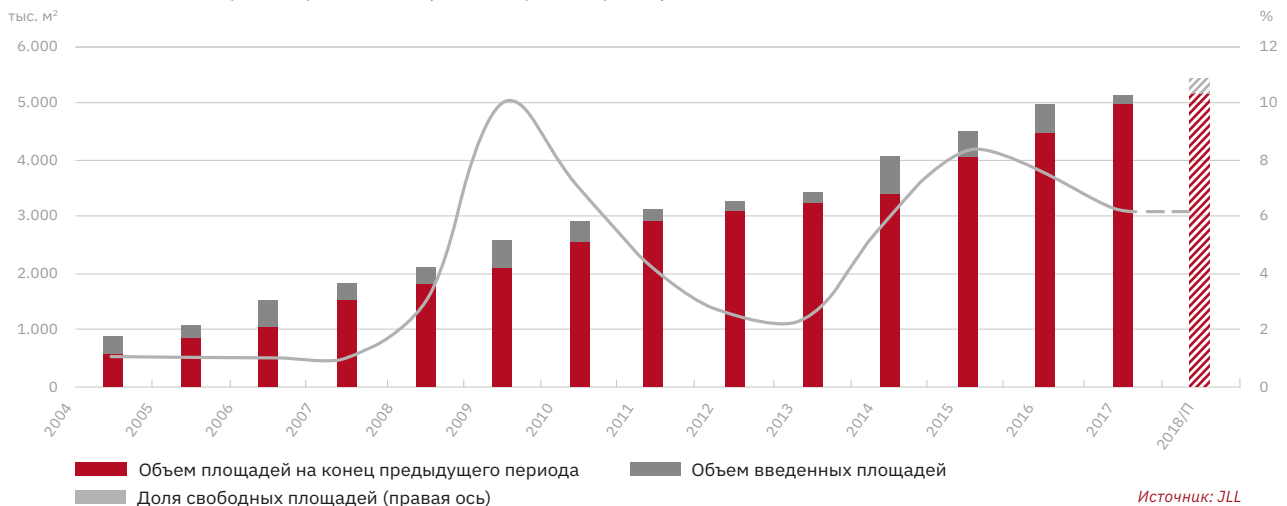
Баланс офисного рынка

2017 год для офисного рынка можно охарактеризовать большим объемом купленных и арендованных площадей (1,3 млн. м²), растущим вводом (480 тыс. м²), а также снижающейся вакантностью (13,8%). Более 76% площадей были введены в 4 кв. 2017 года. Банки и телекоммуникационные компании покупали и арендовали наиболее крупные офисные блоки. Доля незанятых офисов за год снизилась до 13,8%, а наиболее сильное снижение произошло в классе В+.

Соотношение спроса и предложения



Соотношение спроса и предложения (баланс торгового рынка)



Объем нового предложения на московском рынке в 2017 году составил 408 тыс. м², превысив аналогичный показатель 2016 года на 29%. 59% (240 тыс. м²) от годового объема нового предложения составили проекты ММДЦ «Москва-Сити» – БЦ «Федерация» (башня «Восток») и «IQ-Квартал».

Учитывая текущее состояние заявленных на 2018 год проектов, можно прогнозировать, что строительство некоторых из них не будет завершено в срок, а объем ввода составит около 300 тыс. м², на 26% меньше, чем в 2017 году.

Объем сделок в 2017 году превысил прогноз и достиг 1,28 млн. м², увеличившись на 21% по сравнению с предыдущим годом. В 4-м кв. 2017 г. было арендовано и куплено 508 тыс. м², что является самым большим квартальным показателем с начала 2013 года. Высококачественные офисы классов А и В+ по-прежнему привлекают наибольшее внимание российских и международных компаний. Лидером по объему сделок в прошедшем году стал класс В+ (55% в общей структуре спроса), на класс А пришлось 35% сделок.

Доля незанятых офисов за год снизилась с 15,5% до 13,8%. Рост показателя был зафиксирован только в классе В-, что обусловлено переездом арендаторов в более качественные помещения. Вакантность офисов класса А за год сократилась с 18,9% до 16,5%, а наиболее сильное снижение произошло в классе В+ – на 3,7 п.п., до 13,5%.

В 2017 году в структуре нового предложения лидировали офисы класса А, на которые пришлось 63%. Офисы класса А, введенные в 2017 году: «IQ-квартал», «Оазис», «Фили Град» Фаза II, здания бизнес-центра «Большевик», а также деловой квартал «Неополис».

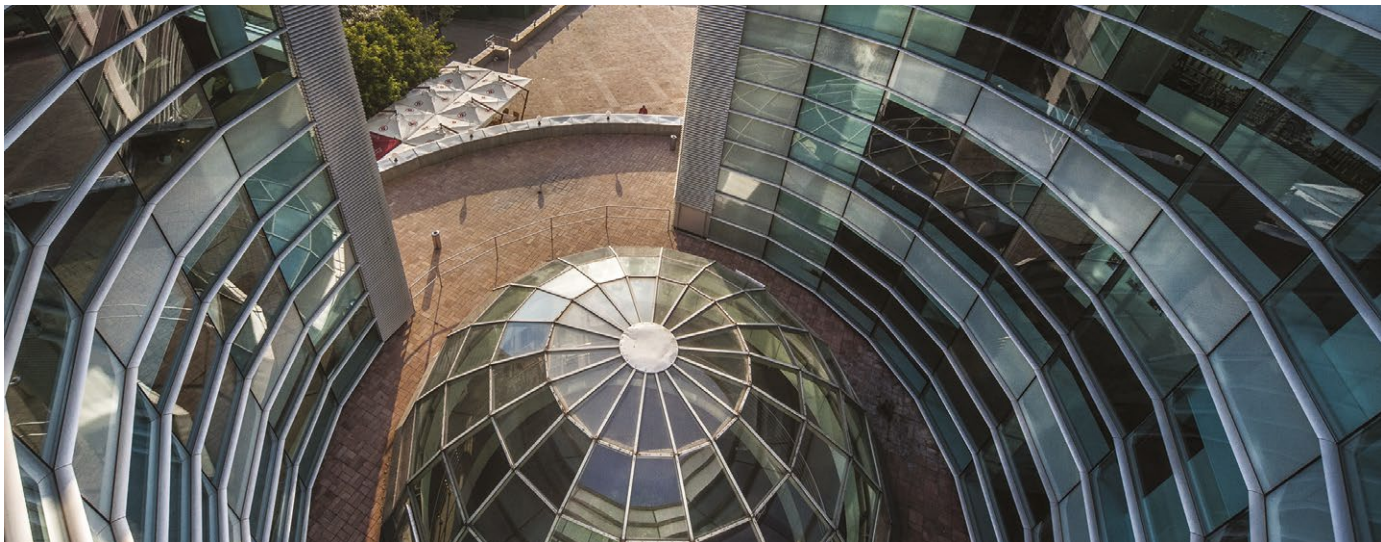
Часть объектов, завершение строительства которых ожидалось в 2017 году, были перенесены на следующий год. Среди них МФК «Новион» и «ВТБ Арена Парк». Уровень запрашиваемых арендных ставок в 4 кв. 2017 г. не претерпел изменений:

- в премиальном сегменте 600-750 долл. США/м²/год или 35-44 тыс. руб./м²/год;
- в классе А - 24-40 тыс. руб./м²/год;
- в классе В+ - 12-25 тыс. руб./м²/год.

На рынке вновь набирают тенденцию сделки предварительной аренды и покупки, что делает часть нового ввода недоступной для пользователей. Пример такой сделки в 2017 году – ПАО «ВымпелКом» в БЦ «Большевик» Фаза II.

Российские компании по-прежнему определяют структуру спроса (74%). Среди них доминируют компании финансового сектора (35%).

Основываясь на текущих рыночных тенденциях, можно с уверенностью полагать, что период неопределенности пройден, и мы находимся в начале периода устойчивого роста экономики в целом и рынка коммерческой недвижимости в частности. Все сектора рынка коммерческой недвижимости прошли определенный цикл своего развития. Уровень вакантности снижается, что приводит к увеличению арендных ставок и отражает переход к следующему циклу. Инвестиционная активность повышается, также как и количество сделок на рынке недвижимости. Ожидается, что данный тренд сохранится в течение 2018 года и позволит с большей уверенностью судить о ставках доходности при сделках с коммерческой недвижимостью.



Тенденции рынка коммерческой недвижимости

Сложность настоящего периода с учетом завершившегося продолжительного падения рынка заключается в адекватной оценке прогнозируемого роста дохода при ожидаемом укреплении российской валюты и, соответственно, рыночной стоимости объектов недвижимости. Данные оценки базируются на исследованиях рынка недвижимости и экономических прогнозах его участников, отражая следующие факторы:

Рост ВВП – наблюдается устойчивый тренд роста ВВП (до 2% в годовом исчислении). Консенсус-прогнозы постоянно улучшаются с постепенным восстановлением экономики.

Цена на нефть – цена нефти марки Brent в 4-м квартале 2017 года превысила 60 долларов США за баррель. Подобный уровень не наблюдался с начала 2015 года и является позитивным фактором для российской экономики.

Курс рубля – курс российского рубля оставался относительно стабильным, торгуясь в узком коридоре на протяжении 2017 года. Консенсус-прогноз по курсу рубля предполагает его небольшое укрепление в течение следующих двух лет. Оба фактора являются позитивными для рынка коммерческой недвижимости.

Инфляция – инфляция продолжает снижаться и на конец 2017 года будет находиться на уровне значительно ниже целевого ориентира ЦБ РФ (4%).

Ключевая ставка – падение уровня инфляции и стабильность курса рубля позволила ЦБ РФ продолжить сокращение ключевой ставки в 2017 году. Ожидается, что в 2018 году данная тенденция продолжится. Это вероятно приведет к уменьшению ставок капитализации по объектам коммерческой недвижимости относительно текущих уровней.

Основные тренды – все сектора рынка коммерческой недвижимости прошли определенный цикл своего развития. Уровень вакантности снижается, что приводит к увеличению арендных ставок и отражает переход к следующему циклу. Инвестиционная активность повышается, также, как и количество сделок на рынке недвижимости. Ожидается, что данный тренд сохранится в течение 2018 года и позволит с большей уверенностью судить о ставках доходности при сделках с коммерческой недвижимостью.



КОМПАНИЯ СЕГОДНЯ

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» владеет и управляет портфелем коммерческой недвижимости и реализует исключительно качественные девелоперские проекты, преимущественно в торговой и Mixed-Use недвижимости. Бизнес компании концентрируется в Москве.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выступает инвестором и управляющей компанией в девелоперских проектах, приобретает торговые, многофункциональные центры и объекты стрит-ритейл.

Проекты ФПК «Гарант-Инвест» в сфере коммерческой недвижимости неоднократно удостоивались престижных премий и наград от профессионального сообщества и Правительства Москвы.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» — эксперт в сфере модернизации и реновации действующих объектов без их закрытия для посетителей.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обладает большим опытом в редевелопменте и реновации объектов коммерческой недвижимости. Хорошими примерами для этого являются работы по модернизации и реновации в собственных торговых центрах: ТРК «Пражский Град», ТК «Галерея Аэропорт», ТЦ «Ритейл Парк», районных торговых центрах.

В конце 2017 года стартовала программа развития, реновации и редевелопмента – Программа РЕ. В рамках реализации программы, ФПК «Гарант-Инвест» реновирует торговые объекты, осуществляет редевелопмент и реконцепцию вновь приобретаемых объектов, включает их в Сеть районных торговых центров «Смолл».

Первыми объектами новой Сети районных торговых центров «Смолл» стали объекты на Пролетарском проспекте, Шипиловской улице, Борисовском проезде и у станции метро Каширская.

В ходе процесса редевелопмента и реновации объектов обычно производятся работы по преобразованию внешнего вида и фасадов зданий, реконцепции внутреннего пространства объектов, благоустройство прилегающих территорий, переформатирование концепции объектов в новый, более удачный и современный, формат. Особенно важна деятельность, нацеленная на улучшение качества и удобства объектов, а также на соответствие современным трендам в ритейле и потребительских настроениях.

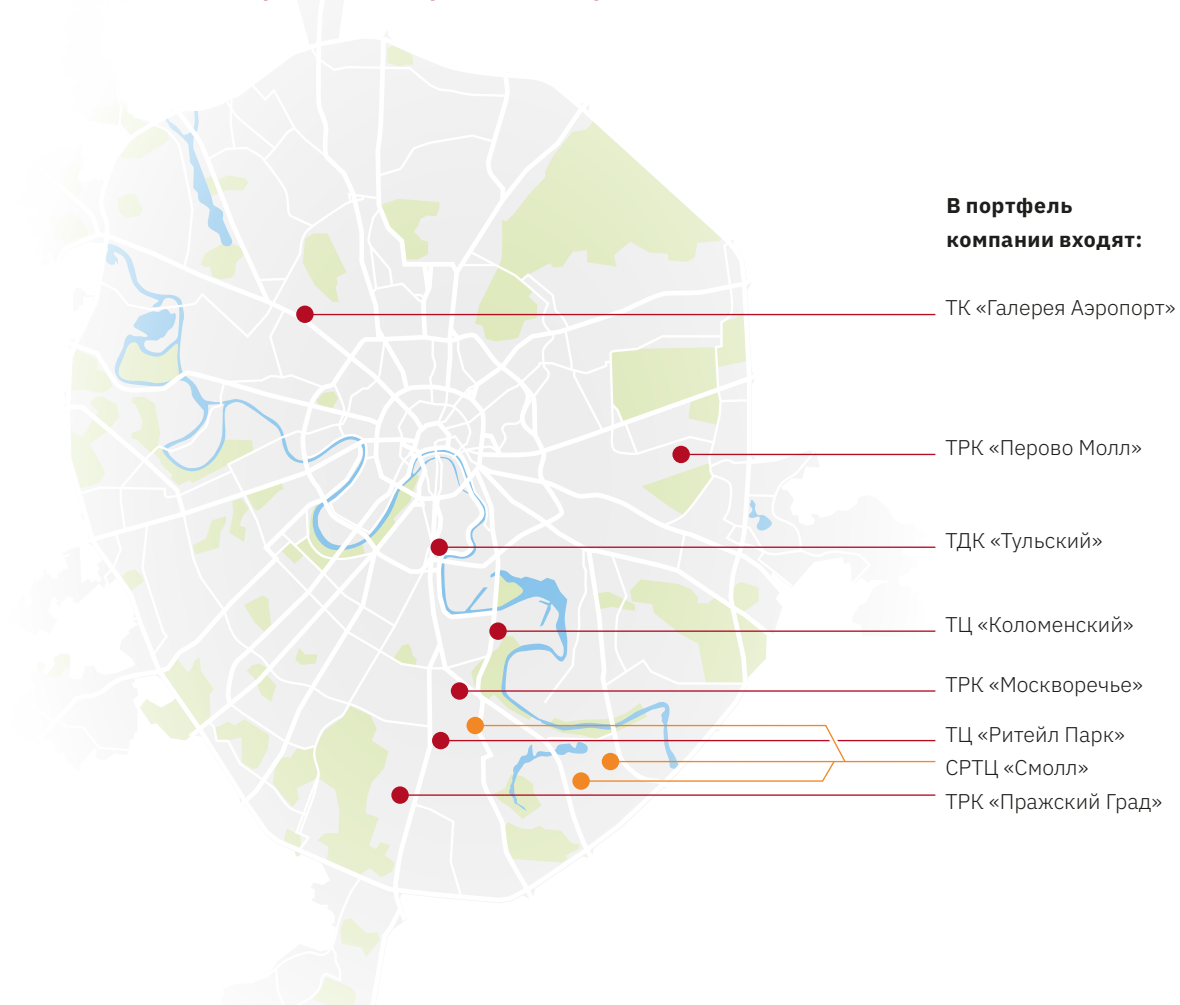
Инвестируя в торговые центры, компания фокусируется на объектах, недооцененных рынком, обладающих скрытым потенциалом и позволяющим получить добавленную стоимость. Компания стремится увеличить стоимость объекта недвижимости за счет реконцепции, изменения конфигурации площадей и соотношения между зонами торговли, развлечений и питания, создания оптимального пула арендаторов и активного профессионального управления.

- 18 реализованных девелоперских проектов
- 10 торговых центров в собственности
- 35 000 000 посетителей торговых центров в год
- 430 арендаторов (ведущих зарубежных и российских брендов)
- 95% торговых площадей
- 5% офисных площадей
- GBA 124 800 м² и GLA 73 700 м²

ОБЪЕКТ	GVA м ²	GLA м ²	Оценка (без НДС) млн. руб.
ТК «ГАЛЕРЕЯ АЭРОПОРТ»	12 000	7 400	6 233
ТРК «МОСКВОРЕЧЬЕ»	30 000	17 300	5 740
ТЦ «РИТЕЙЛ ПАРК»	47 000	26 100	4 187
ТДК «ТУЛЬСКИЙ»	13 300	8 500	3 081
ТК «КОЛОМЕНСКИЙ»	3 200	2 100	1 312
ТРК «ПРАЖСКИЙ ГРАД»	3 000	2 200	577
ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»	13 500	7 500	800
3 ОБЪЕКТА СРТЦ «СМОЛЛ»	2 800	2 600	597
ИТОГО	124 800	73 700	22 527

Оценка объектов подготовлена ведущими компаниями Jones Jang LaSalle и ЦНЭС

Портфель объектов: торговые центры и объекты Сети районных торговых центров «Смолл».



Основные арендаторы торговых центров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

БРЕНД	СТРАНА	ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР
ГИПЕРМАРКЕТЫ, СУПЕРМАРКЕТЫ		
ОБИ	РФ	ТЦ «Ритейл Парк»
АШАН	Франция	ТЦ «Ритейл Парк»
Мой магазин	РФ	ТК «Галерея Аэропорт» / ТДК «Тульский» / ТЦ «Коломенский» / ТРК «Пражский Град» / ТРК «Москворечье»
Перекресток	РФ	ТРК «Перово Молл» (ТЦ «Карамель»)
РЕСТОРАНЫ И КАФЕ		
Макдоналдс	США	ТЦ «Ритейл Парк» / ТРК «Москворечье»
KFC	США	ТК «Галерея Аэропорт» / ТЦ «Ритейл Парк» / ТЦ «Коломенский» / ТРК «Москворечье» / ТЦ «Смолл Пролетарский»
BURGER KING	США	ТРК «Москворечье» / ТРК «Пражский Град» / ТК «Галерея Аэропорт» / ТЦ «Ритейл Парк»
Шоколадница	РФ	ТК «Галерея Аэропорт» / ТРК «Москворечье»
Теремок	РФ	ТК «Галерея Аэропорт» / ТРК «Москворечье»
Starbucks	США	ТДК «Тульский»
Грабли	РФ	ТДК «Тульский»
PRIME	РФ	ТДК «Тульский»
Якитория	РФ	ТРК «Пражский Град»
IL Патио и Планета суши	РФ	ТЦ «Ритейл Парк» / ТК «Галерея Аэропорт» / ТДК «Тульский» / ТРК «Москворечье»
Sushi booffet	РФ	ТК «Галерея Аэропорт» / ТРК «Москворечье»
#FARШ	РФ	ТРК «Москворечье»
Dominos Pizza	РФ	ТЦ «Смолл Пролетарский»
БАНКИ		
Сбербанк России	РФ	ТК «Галерея Аэропорт»
Citibank	США	ТРК «Москворечье»
БЫТОВАЯ ТЕХНИКА, СОТОВАЯ СВЯЗЬ		
М.Видео	РФ	ТРК «Москворечье»
Samsung	Корея	ТК «Галерея Аэропорт» / ТРК «Москворечье»
МТС	РФ	ТК «Галерея Аэропорт» / ТРК «Москворечье» / ТДК «Тульский»
Мегафон	РФ	ТК «Галерея Аэропорт» / ТРК «Москворечье» / ТЦ «Коломенский»
Ноу-Хау	РФ	ТК «Галерея Аэропорт» / ТРК «Москворечье»
ОДЕЖДА, ОБУВЬ		
H&M	Швеция	ТРК «Москворечье»
Reserved	Польша	ТРК «Москворечье»
ТВОЕ	РФ	ТК «Галерея Аэропорт» / ТРК «Москворечье»

БРЕНД	СТРАНА	ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР
Steinberg	РФ	ТК «Галерея Аэропорт»
Ralf Ringer	РФ	ТЦ «Ритейл Парк»
BAON	РФ	ТРК «Москворечье»
Терволина	РФ	ТРК «Москворечье»
СПОРТИВНЫЕ ТОВАРЫ		
Adidas	Германия	ТЦ «Ритейл Парк» / ТРК «Москворечье»
Sport Point		ТЦ «Ритейл Парк»
АРЕНДАТОР ОФИСА		
Panasonic	Япония	ТДК «Тульский»
ТОВАРЫ ДЛЯ ДОМА		
Столплит Хоум	РФ	ТЦ «Ритейл Парк»
MODI	РФ	ТК «Галерея Аэропорт»
REDMOND Smart Home	РФ	ТРК «Москворечье»
ПАРФЮМЕРИЯ И КОСМЕТИКА		
РИВ ГОШ	РФ	ТК «Галерея Аэропорт»
Л'Этуаль		РФТК «Галерея Аэропорт» / ТЦ «Коломенский» / ТРК «Москворечье»
L'Occitane	Франция	ТК «Галерея Аэропорт» / ТРК «Москворечье»
LR RUS	Германия	ТДК «Тульский»
Бьютека	РФ	ТК «Галерея Аэропорт»
Optima	Италия	ТРК «Москворечье»
НИЖНЕЕ БЕЛЬЕ		
Intimissimi	РФ	ТК «Галерея - Аэропорт» / ТРК «Москворечье»
Calzedonia		РФТК «Галерея - Аэропорт» / ТЦ «Коломенский» / ТРК «Москворечье»
Милавица	РФ	ТК «Галерея Аэропорт» / ТРК «Москворечье»
ЮВЕЛИРНЫЕ ИЗДЕЛИЯ		
Pandora	Дания	ТК «Галерея - Аэропорт» / ТРК «Москворечье»
ДЕТСКИЕ ТОВАРЫ		
Пилотаж	РФ	ТРК «Москворечье»
СЕМЕЙНЫЙ РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР		
Парквик	РФ	ТЦ «Ритейл Парк» / ТРК «Москворечье»
ТОВАРЫ ДЛЯ ЗДОРОВЬЯ		
Ригла	РФ	ТЦ «Ритейл Парк»

Галерея Аэропорт

торговый комплекс



Торговый комплекс «Галерея Аэропорт»

Адрес	Ленинградский пр-т, 62А
Открыт	24 мая 2003 г.
GVA	12 000 м²
GLA	7 500 м²
Количество торговых уровней	3
Магазинов	70
Ресторанов и кафе	7
Парковка	200 м/м
Зона обслуживания	1 280 000 чел.
Посещаемость	1 000 000 чел. в мес.
Сайт	www.g-a.ru

Награды

- Победитель первой премии «Commercial Real Estate Awards» в номинации «Малый торговый центр»
- Победитель конкурса Правительства Москвы «Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства»
- «Лучший действующий торговый центр» в номинации «малый торговый центр»

Местоположение и доступность

- 20 метров от станции метро «Аэропорт»
- Ленинградский проспект в сторону дома
- в прямой доступности для 14 маршрутов наземного транспорта
- в зоне массовой жилой застройки

Якорные арендаторы

- Продуктовый супермаркет: «Мой магазин»
- Рестораны и кафе: «IL Патио», «Му-Му», BURGER KING, KFC
- Универмаги парфюмерии и косметики: «РИВ ГОШ», «Л'Этуаль»
- «Читай-Город»

Основные события

- Возросла посещаемость Торгового комплекса на 5%.
- Открылись новые арендаторы: офис ПАО «Сбербанк России», салон красоты «Точка Красоты» в новом расширенном формате, магазин Steinberg, частная галерея «Логвинов и Сауэр», центр оперативной полиграфии «Копирка», дом быта «Феникс – бытовые услуги», ресторан быстрого обслуживания Sushi booffet необычный магазин MODI. Обновился со значительным увеличением салон Henderson.
- Изменена концепция третьего этажа: вместо детских товаров – сфера услуг. Открылись следующие арендаторы: «Салон красоты Лены Лениной», Дом Быта «Феникс», Центр оперативной полиграфии «Копирка», «ОнлайнТрейд» (пункт выдачи заказов одного из крупнейших интернет-магазинов России).
- Торговый комплекс «Галерея Аэропорт» проводил праздничные акции и программы, мероприятия совместные с городом.
- В период с 20 июля по 6 августа на площади Тельмана, перед ТК «Галерея Аэропорт» проходил городской фестиваль «Московское лето. Цветочный джем».



МОСКВОРЕЧЬЕ

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»

Адрес	Каширское шоссе, 26
Открыт	6 марта 2014 г.
GVA	30 000 м²
GLA	16 500 м²
Количество торговых уровней	3
Магазинов	110
Ресторанов и кафе	15
Парковка	600 м/м
Зона обслуживания	2 366 000 чел.
Посещаемость	660 000 чел. в мес.
Сайт	www.moskvorechje.ru

Награды

- Победитель премии «Commercial Real Estate Awards» в номинации «Малый торговый центр»

Местоположение и доступность

- 30 метров от станции метро «Каширская»
- на Каширском шоссе по стороне «работа-дом»
- в зоне прямой доступности для 31 маршрута наземного транспорта
- вблизи массовой жилой застройки и учебных заведений

Якорные арендаторы

- Продуктовый супермаркет: «Мой магазин»
- Гипермаркет электроники и бытовой техники: «М.Видео»
- Универмаги модной одежды: H&M, Reserved, Adidas outlet
- Семейный развлекательный центр: «Парквик»
- Рестораны и кафе: «Макдоналдс», «IL Патио», «Планета Суши», «Шоколадница», KFC, BURGER KING, #FARШ, Costa Coffee

Основные события

- В 2017 году в ТРК «Москворечье» прошел ряд значимых открытий: Бургерная #FARШ, магазин парфюмерии и косметики Optima, магазин бытовой техники Redmond, кафе в зоне фудкорта Sushi booffet, а так же приступили к работе бьюти-салон «Точка Красоты», ювелирные салоны «Линии любви» и «Серебряный слонъ», мультибрендовый магазин мужской одежды и обуви PARTIZAN, магазин радиоуправляемых моделей «Пилотаж».
- Были проведены успешные event-мероприятия, которые способствовали увеличению трафика.
- 2017 год запомнился рядом ярких мероприятий, каждое из которых привело к увеличению посещаемости: Ночь распродаж, Beauty Day, турнир по брейк-дансу и многие другие.

РП
ритейл
парк

Ритейл Парк

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



Торговый центр «Ритейл Парк»

Адрес	Варшавское шоссе, 97
Открыт	15 декабря 2005 г.
GVA	47 000 м²
GLA	26 000 м²
Количество торговых уровней	2
Гипермаркетов	2
Магазинов	10
Ресторанов и кафе	5
Парковка	1 100 м/м
Зона обслуживания	1 700 000 чел.
Посещаемость	450 000 чел. в мес.
Сайт	www.retail-park.ru

Награды

- Специальный приз рейтинга РСТЦ «Лучший проект торгового центра»
- Победитель конкурса Правительства Москвы «Лучший реализованный проект года в области инвестиций и строительства»
- Победитель конкурса Правительства Москвы «Лучший торговый комплекс Москвы»

Местоположение и доступность

- на Варшавском шоссе в 10 минутах езды от МКАД
- в пешей доступности от остановок наземного транспорта и ж/д станции
- бесплатные автобусы от станций метро «Южная», «Чертановская», «Пражская»
- вблизи современной массовой жилой застройки

Якорные арендаторы

- Гипермаркеты: АШАН Сити, ОБИ
- Гипермаркет мебели: «Столплит Хоум»
- Универмаги спортивной одежды: Adidas outlet, Sport Point
- Рестораны и кафе: «IL Патио», «Макдоналдс», KFC, Costa Coffee, BURGER KING

Основные события

- В 2017 году объединены через общий проход две ключевые торговые зоны – магазинов АШАН и ОБИ.
- Размещен якорный арендатор «Столплит Хоум».
- Открыт магазин спортивной одежды и обуви Sport Point, ресторан BURGER KING, аптека «Ригла», кофейня Costa Coffee.
- Запущена программа «маркетинговой перезагрузки».
- Проведены совместно с арендаторами крупные маркетинговые акции: «Дачный сезон», «День города», «Октоберфест», «Божоле Нуво».

ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС
ТУЛЬСКИЙ



Торгово-деловой комплекс «Тульский»

Адрес	ул. Большая Тульская, 11
Открыт	22 ноября 2008 г.
GVA	13 300 м² (плюс event-зона – 800 м²)
GLA	8 200 м²
Общее количество уровней	5
Количество торговых уровней	2
Магазинов	21
Ресторанов и кафе	8
Парковка	300 м/м
Зона обслуживания	510 000 чел.
Посещаемость	250 000 чел. в мес.
Сайт	www.tulsky.ru

Награды

- Победитель рейтинга РСТЦ в категории Mixed-use
- Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства

Местоположение и доступность

- 50 метров от станции метро «Тульская»
- в непосредственной близости от ТТК
- в прямой доступности для 18 маршрутов наземного транспорта
- в центре административно-делового района Москвы

Якорные арендаторы торговых площадей

- Рестораны и кафе: «IL Патио», «Шикари», FAN ZONE, Starbucks, PRIME, Грабли

Якорные арендаторы офисных площадей

- Panasonic, LEDVANCE, Infobip, Elliot Group

Основные события

- Компании De Salitto, De Fonseca, Fashion House, ООО «Натали» и «КС Групп» открыли свои офисы в ТДК «Тульский».
- Продлен договор на аренду помещения с компанией Panasonic.
- Торговая галерея пополнилась такими арендаторами как «Капитал 24» («Копирка»), Toyon Diamond, студия загара «Лагуна».
- Функция питания расширилась за счет открытия StarHit Café в центральном атриуме.
- Были проведены развлекательные и социальные мероприятия, привлекающие посетителей: Международный женский день, День Победы, Праздник Середины лета, Батл танцоров и певцов, День Рождения ТДК «Тульский», Поздравление гостей и арендаторов с Новым годом, благотворительная акция «Соберем детей в школу», приуроченная ко «Дню знаний».



КОЛОМЕНСКИЙ

Т О Р Г О В Ы Й Ц Е Н Т Р



Торговый центр «Коломенский»

Адрес	проспект Андропова, 23
Открыт	26 мая 2006 г.
GVA	3 200 м²
GLA	2 000 м²
Количество торговых уровней	2
Магазинов	20
Ресторанов и кафе	3
Парковка	50 м/м
Зона обслуживания	600 000 чел.
Посещаемость	350 000 чел. в мес.
Сайт	www.tc-kolomensky.ru

Местоположение и доступность

- в 30 метрах от станции метро «Коломенская»
- в шаговой доступности от остановок наземного транспорта
- в центре массовой жилой застройки

Якорные арендаторы

- Продуктовый супермаркет: «Мой магазин»
- Рестораны и кафе: KFC, Pizza Hut
- Универмаг парфюмерии и косметики: «Л'Этуаль»

Основные события

- Ресторан быстрого питания KFC перешел на круглосуточный режим работы.
- В ТЦ открылись новые точки малой торговли, установлены новые банкоматы.
- За счет оптимизации, расходы в 2017 году были снижены на 11,57% по сравнению с 2016 годом.
- В ТЦ Коломенский регулярно проводились праздничные и социально значимые мероприятия: 8 марта, День победы, День Города, Новый Год.



ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС

Пражский Град



Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»

Адрес	ул. Кировоградская, 24А
Открыт	20 июня 2007 г.
GVA	3 000 м²
GLA	2 300 м²
Количество торговых уровней	3
Супермаркетов	1
Ресторанов и кафе	5
Парковка	50 м/м
Зона обслуживания	562 000 чел.
Посещаемость	125 000 чел. в мес.
Сайт	www.pragsky-grad.ru

Местоположение и доступность

- в 20 метрах от станции метро «Пражская»
- в прямой доступности для 20 маршрутов наземного транспорта
- на пересечении улиц Кировоградская и Красного Маяка
- в пешей доступности от Варшавского шоссе
- в центре массовой жилой застройки

Якорные арендаторы

- Продуктовый супермаркет «Мой магазин»
- Рестораны и кафе: FAN ZONE, «Якитория», BURGER KING, «ШамПури», «Наш пончик»

Основные события

- Реализован проект новой концепции торгового центра – «Торгово-ресторанный комплекс». ТЦ «Пражский Град» переформатирован в Торгово-Ресторанный комплекс и вошел в food-кластер, что в настоящий момент является наиболее перспективным направлением деятельности.
- В 2 раза увеличена площадь пивного ресторана FAN ZONE и добавлен новый зал – FAN ZONE Караоке.
- 8 марта, «День Победы», Новый год в ТПК прошли с проведением викторин, розыгрышей и ярмарок
- Проведены праздничные мероприятия food festival «Жарко! Вкусно! Весело!» – ко Дню Города Москвы.

ПЕРОВО МОЛЛ

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»

Приобретен в декабре 2017 года.

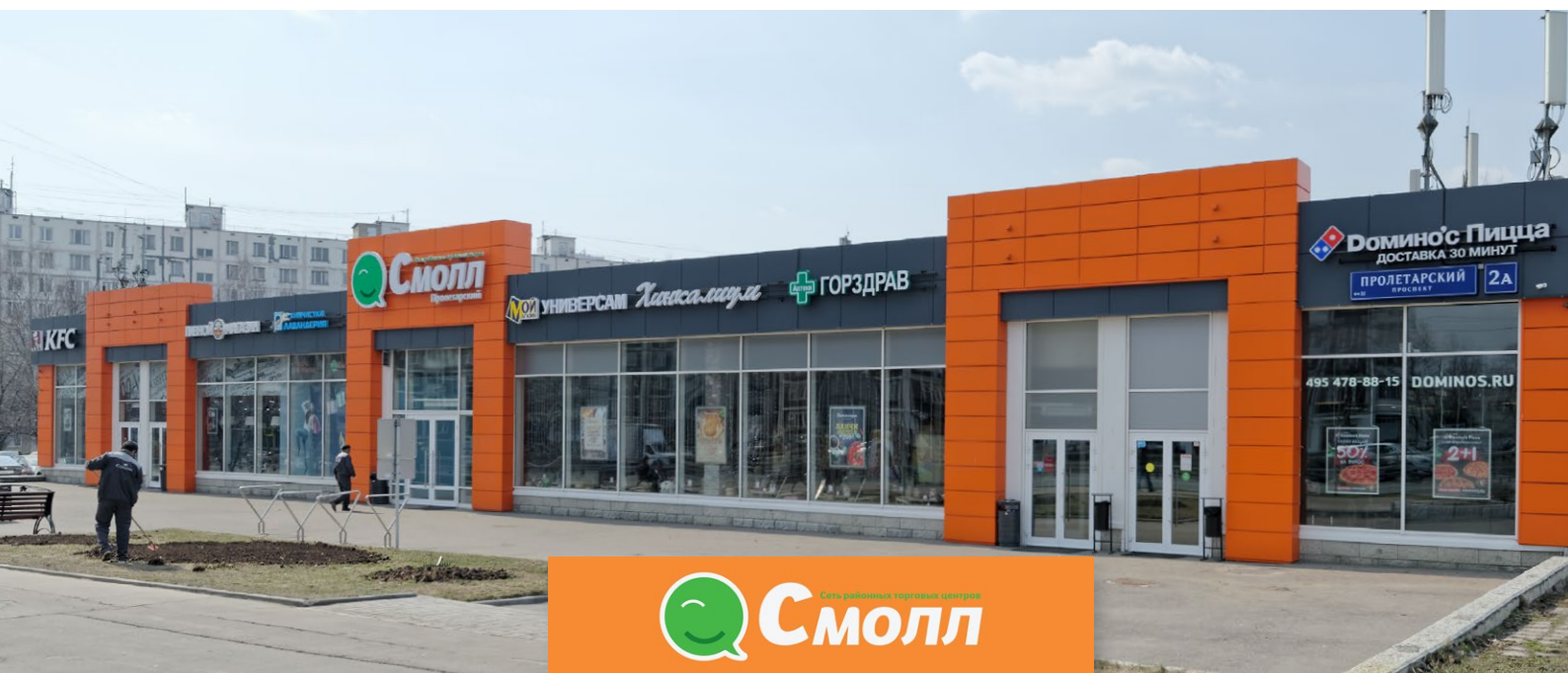
Адрес	ул. Перовская, д. 61А
Открыт	в 2010 г.
Реновация	1 квартал 2018г.
GVA	13 500 м ²
GLA	5 900 м ²
Количество торговых уровней	3
Магазинов	30
Ресторанов и кафе	5
Парковка	71 м/м
Зона обслуживания	1 562 000 чел.
Посещаемость	2 000 000 чел. в год
Сайт	www.perovomall.ru

Местоположение и доступность

- Рядом со станциями метро «Перово» и «Новогиреево»
- в прямой доступности для 4 маршрутов наземного транспорта
- на первой линии улицы Перовская
- прилегающие оживленные улицы: Кусковская, Полимерная и Новотетерки
- в пешей доступности от ж/д станции «Кусково» и от автостанции «Новогиреево»
- в центре массовой жилой застройки

Якорные арендаторы

- Продуктовый супермаркет «Перекресток»
- Рестораны и кафе: FAN ZONE, «IL Патио», Costa Coffee, Pizza Hut, KFC (скоро открытие)
- Семейный развлекательный центр «Парквик»



2018

Смолл

Сеть районных торговых центров

ДЕНЬ ОТКРЫТЫХ ДВЕРЕЙ!

Дорогие друзья, приглашаем Вас и ваших близких посетить наш торговый центр, где вы сможете приобрести все необходимое. Мы открыты с 10:00-22:00

Сеть районных торговых центров

Здесь Вы найдете:

- KFC
- Domino's
- ГОРЗДРАВ
- LITRA
- Хлеба.муча
- ЛАВАНДЕРИЯ
- МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК



Сеть районных торговых центров «Смолл»

ФПК «Гарант-Инвест», развивая инфраструктуру районов города Москвы, представляет новый сетевой бренд районных торговых центров «Смолл».

Сеть районных торговых центров «Смолл» это небольшие торговые центры с единым брендом, представляющие возможность приобрести все необходимое в комфортных условиях рядом с домом. Такие центры, 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 различные услуги. На прилегающей территории проводятся ярмарки, детские праздники, event-мероприятия, организовываются детские и спортивные площадки и катки.

Все объекты сети находятся в удобном месторасположении не только для людей, пользующихся личным и городским общественным транспортом, но и а так же передвигающихся пешком. Торговые центры создают максимально комфортные условия для шопинга и питания жителям различных районов Москвы, предоставляя возможность сэкономить время на длительные поездки на шопинг или ресторан.

Сеть районных торговых центров «Смолл» имеет единые стандарты и унификацию: узнаваемый, яркий фирменный стиль и единый бренд-бук; общий сайт, на котором содержится информация обо всех торговых центрах, работающим под данным брендом; единую маркетинговую стратегию продвижения, рекламу и навигацию.

Районные торговые центры «Смолл» превращаются в места общественного значения, имеют лояльных и постоянных посетителей. Малому и среднему бизнесу центры дают уникальную возможность предоставления товаров и услуг в качественном новом формате.

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Система корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» позволяет распределять полномочия между органами управления Компании и руководителями структурных подразделений в зависимости от типа принимаемого решения соответствующими органами управления Компании.

Принципы корпоративного управления

Система корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» позволяет распределять полномочия между органами управления Компании и руководителями структурных подразделений в зависимости от типа принимаемого решения соответствующими органами управления Компании.

Принципы корпоративного управления:

- прозрачность управленческих процессов для инвесторов и контрагентов;
- дивидендная политика, привлекательная для инвесторов и акционеров;
- высокий профессионализм Совета директоров и его активное участие в стратегическом планировании, управлении и контроле бизнес-процессов;
- наличие и исполнение установленных процедур принятия инвестиционных решений;
- особое внимание Совета директоров ко всем сделкам со связанными сторонами и иным ситуациям, в которых может возникать конфликт интересов;
- повышение уровня корпоративного управления в дочерних компаниях АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

Указанные принципы применяются во всех сферах деятельности компании, включая стратегический и финансовый менеджмент, кадровую и социальную политику, подготовку отчетности, контроль и аудит, управление рисками, и создают основу для повышения инвестиционной привлекательности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

Система корпоративного управления

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» признает высокий уровень корпоративного управления и информационной прозрачности важными элементами стратегии. Компания стремится соответствовать лучшим международным стандартам в области корпоративного управления и информационной прозрачности, а также поддерживать высокую эффективность управленческих решений, что позволяет в долгосрочной перспективе повысить инвестиционную привлекательность АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

Устав и внутренние документы АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в соответствии с российским законодательством и лучшими мировыми практиками определяют принципы и процедуры

корпоративного управления компании, структуру, порядок формирования и компетенцию органов управления и контроля. Кодекс корпоративного управления и Кодекс этики АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» содержат дополнительные обязательства компании, ее руководства и сотрудников в области социальной ответственности, прозрачности, а также этических принципов ведения бизнеса.

В области корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» руководствуется Кодексом корпоративного управления, рекомендованным Письмом Банка России от 10 апреля 2014 г. N 06-52/2463,(1), а также Правилами листинга ПАО Московская Биржа.

Генеральный директор АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является постоянно действующим единоличным исполнительным органом управления, основная задача которого – осуществление руководства текущей деятельностью компании и решение вопросов, не отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Совета директоров, в целях обеспечения ее прибыльности, а также соблюдения прав и законных интересов ее акционеров. Генеральный директор в своей деятельности подотчетен Совету директоров и Общему собранию акционеров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

В целях совершенствования процесса принятия управленческих решений в АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» действуют Комитеты при Совете Директоров:

- Инвестиционный комитет;
- Комитет по управлению рисками.

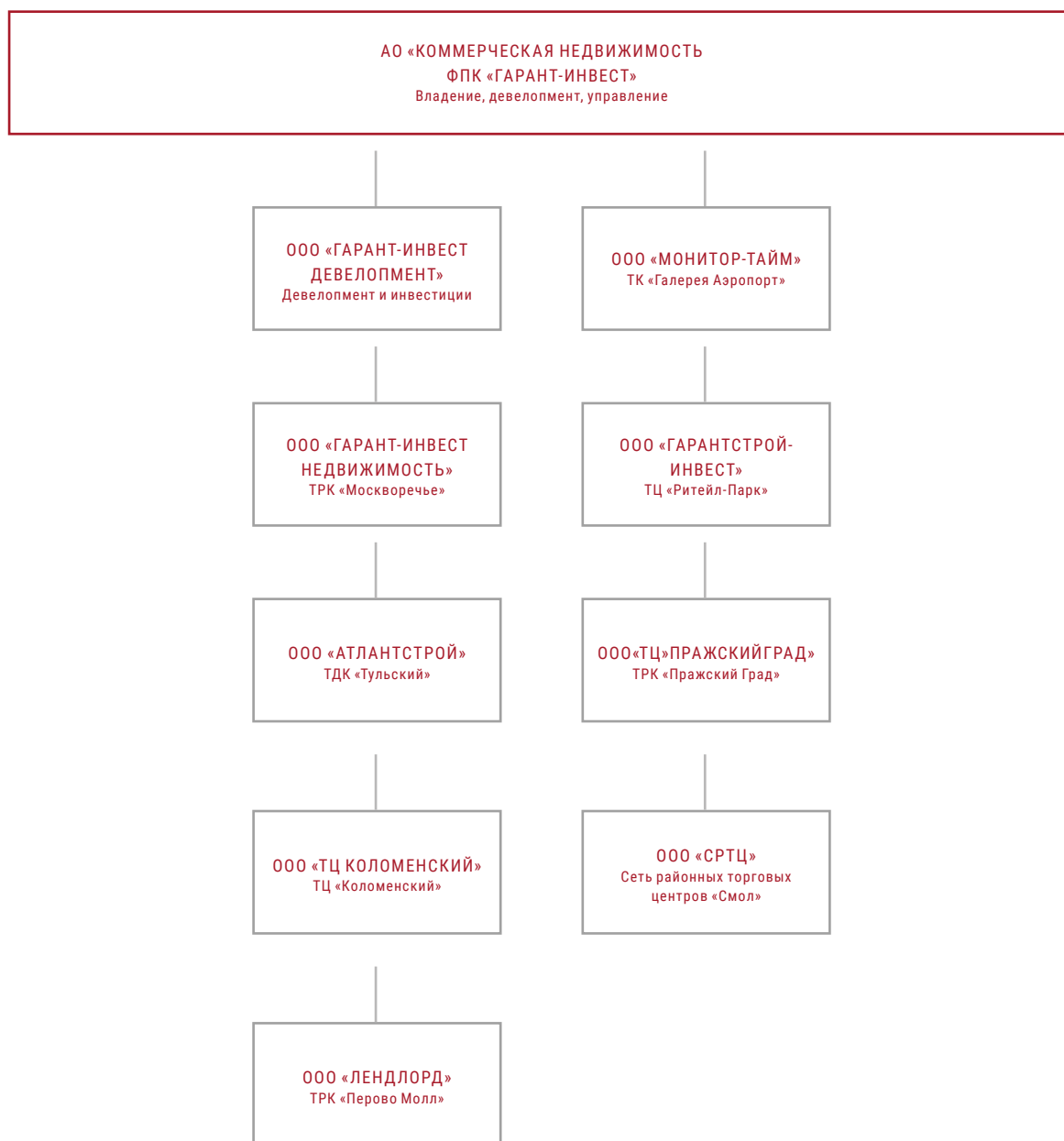
Комитеты при Совете Директоров являются постоянно действующими совещательными коллегиальными органами, задача которых состоит в детальном изучении вопросов текущей деятельности Компании в пределах своей компетенции, а также в содействии Совету Директоров и Генеральному Директору.

Генеральным директором АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является Панфилов Алексей Юрьевич.

Совет директоров 2 августа 2016 г. принял решение о назначении Панфилова Алексея Юрьевича на должность Генерального директора АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» сроком на 3 (три) года.

Структура корпоративного управления



Организационная структура АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

Совет директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является коллегиальным органом, осуществляющим руководство деятельностью компании и несущим ответственность за стратегическое управление.

В компетенцию Совета директоров в соответствии с Уставом Компании входит:

- осуществление контроля над деятельностью компании в целом;
- разработка планов стратегического и финансового развития;
- определение принципов и критериев инвестирования;
- оценка эффективности менеджмента;
- определение принципов корпоративного управления;
- согласие на совершение определенных законом и внутренними документами компании сделок.

За многие годы создана система корпоративных отношений, когда акционеры и менеджеры вместе реализуют поставленные цели и задачи. При этом акционеры через постоянную работу Советов директоров предприятий имеют возможность и контролировать сотрудников, и мотивировать их. Сотрудники, в свою очередь, заинтересованы в стабильной и долгосрочной работе, с понятными правилами игры, социально-кадровой политикой и стратегией.

Состав Совета директоров

Грецов Андрей Анатольевич – председатель

Панфилов Алексей Юрьевич

Касьянов Игорь Леонидович

Решетникова Ия Ильдаровна

Козовой Артем Геннадьевич

Генеральный директор

Панфилов Алексей Юрьевич

Биографии членов Совета директоров

Панфилов Алексей Юрьевич

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

Дата избрания (переизбрания) в Совет директоров – 06.08.2009 г. (20.04.2017 г.)

Сведения о профессиональном образовании:

1995 – Московский Государственный Технический Университет им. Н.Э. Баумана, специальность «Электронное машиностроение».

Сведения о дополнительном профессиональном образовании:

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

1997 – Высшая школа экономики (Государственный университет Минэкономики России и Минобрнауки России), специальность «Финансы и кредит».

с 02.08.2016 - по настоящее время – Генеральный директор АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

Грецов Андрей Анатольевич

Председатель Совета директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Дата избрания (переизбрания) в Совет директоров – 06.08.2009 г. (20.04.2017 г.)

Сведения о профессиональном образовании:

1984 – Киевский институт народного хозяйства им Д.С. Коротченко, специальность «Финансы и кредит», квалификация «Экономист».

Сведения о дополнительном профессиональном образовании:

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

2009 – Лондонская школа бизнеса, “Senior Executive Programm”

2017 – Британский институт директоров, дипломированный директор.

с 01.09.2009 - по настоящее время – Вице-президент АО ФПК «Гарант-Инвест».

Касьянов Игорь Леонидович

Член Совета директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», член Совета директоров КБ «Гарант-Инвест» (АО), Председатель Правления КБ «Гарант-Инвест» (АО)

Дата избрания (переизбрания) в Совет директоров – 06.08.2009 г. (20.04.2017 г.)

Сведения о профессиональном образовании:

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

Сведения о дополнительном профессиональном образовании:

2000 – Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, специальность «Финансы и кредит», квалификация «Экономист».

Сведения об ученой степени, ученом звании

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

с 02.04.2015 - по настоящее время – Председатель Правления КБ «Гарант-Инвест» (АО).

Козовой Артем Геннадьевич

Член Совета директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Дата избрания (переизбрания) в Совет директоров – 21.05.2010 г. (20.04.2017 г.)

Сведения о профессиональном образовании:

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

2013 – по настоящее время – Коммерческий директор ООО «Портовые услуги».

2013 – по настоящее время – Генеральный директор ООО «Портовый Холдинг».

Решетникова Ия Ильдаровна

Член Совета директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Дата избрания (переизбрания) в Совет директоров – 23.04.2018 г.

Сведения о профессиональном образовании:

1997 – Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, магистр экономики.

2011 – Московская международная высшая школа бизнеса «МИРБИС» (Институт), степень МВА, финансовый менеджмент.

2016 - по наст. время – Финансовый директор ООО Управляющая компания ФПК «Гарант-Инвест»

Управление рисками

Управление рисками АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» осуществляется в рамках общей политики компании в области управления рисками, основанной на комплексном подходе и взвешенных решениях менеджмента и Совета Директоров Компании. Совету директоров регулярно предоставляется отчет руководства об управлении рисками.

Политика Компании в области управления рисками состоит в минимизации рисков непредвиденных потерь и максимизации капитализации с учетом приемлемого для инвесторов и руководства компании соотношения между риском и доходностью вложений.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» применяет интегрированный подход к управлению рисками, который обеспечивает полный цикл управления рисками, а именно: идентификацию, анализ, оценку и определение приоритетности рисков, планирование и согласование мероприятий по управлению рисками, мониторинг и контроль по всем типам рисков, присущих бизнесу Компании, по всей организационной структуре и географии присутствия. Информирование руководства и Совета Директоров происходит по всему спектру рисков для гарантирования полноты, качества и сопоставимости предоставляемой информации. В основе системы риск-менеджмента АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» лежит двухуровневый подход к управлению рисками, а именно – определение рисков в ее портфельных компаниях, с их последующей интеграцией для оценки воздействия на АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в целом.

Система риск-менеджмента, функционирующая в АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» предусматривает наличие следующих элементов и процедур:

- идентификация рисков на всех уровнях управления (от руководства до линейного менеджмента), включая определение владельца риска и составление паспорта риска;
- анализ и оценка величины выявленных рисков (методология VaR);
- ранжирование рисков по уровням управления;
- оценка совокупного влияния существенных рисков на ключевые финансовые показатели Компании;
- мониторинг текущего уровня рисков;
- разработка планов снижения выявленных рисков на всех уровнях управления;
- систематический контроль выполнения планов снижения рисков и оценка их эффективности.

Основными рисками, влияющими на результаты деятельности Компании являются:

1. Рыночный риск неблагоприятной конъюнктуры арендных ставок.

Данный риск зависит от широкого спектра глобальных рисков: страновые риски, включая политические риски и риски усиления международных санкций, бюджетные риски и региональные риски, поскольку на динамику арендных ставок оказывают прямое и косвенное влияние множество макроэкономических факторов: динамика ВВП, изменение покупательной способности населения и объемов розничных продаж, уровень инфляции, платежный баланс России и курс рубля, стоимость сырьевых товаров, определяющих экспорт страны и т.д., а также отраслевые факторы: динамика спроса и предложения объектов коммерческой недвижимости на рынке аренды, объемы сделок купли-продажи, капитальных вложений и строительства новых объектов торговой недвижимости и т.д.

Общий благоприятный тренд развития вышеперечисленных факторов во второй половине 2017 года позволяет оценить данный риск как умеренный, прогноз на 2018 год – благоприятный. Консенсус-прогноз указывает на большую вероятность сценария стабилизации арендных ставок с потенциалом умеренного роста. Опережающим индикатором динамики арендных ставок являются арендные ставки предприятий малой торговли, которые в конце 2017 года в торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» показали уверенный рост.

2. Процентный риск по долговому портфелю компании:

- риски колебаний плавающих процентных ставок;
- риски увеличения фиксированных процентных ставок.

Данные риски зависят от конъюнктуры денежного рынка: ключевой ставки Банка России, динамики доходности ОФЗ, общего состояния банковского сектора.

На текущий момент половина кредитного портфеля компании (49%) имеет плавающую процентную ставку, привязанную к ключевой ставке Банка России. В качестве защиты от процентного риска по самому крупному кредиту (4,2 млрд. руб. или 30% кредитно-

го портфеля) со Сбербанком России была заключена хеджирующая сделка – сделка фиксации максимума процентной ставки (опцион на процентную ставку CAP) для ключевой ставки ЦБ РФ по максимальной ставке 11,2% годовых.

Ключевая ставка Банка России в 2017 году снизилась на 2,25% с 10% до 7,75%. Консенсус-прогноз большинства аналитиков говорит о том, что в 2018 году продолжатся тенденции 2017 года понижения доходности инструментов денежного рынка. Снижение процентных ставок является положительным фактором для Компании, уменьшающим расходы и увеличивающим прибыль.

Оценка данного риска – низкая, прогноз – благоприятный.

3. Валютный риск по кредитному портфелю компании.

На текущий момент 21% кредитного портфеля номинирован в долларах США. Учитывая консенсус-прогноз по динамике курса рубля на 2018 год, отдающий предпочтение стабилизации курса с потенциалом умеренного укрепления, данный риск в 2018 году оценивается как низкий.

Однако с целью полного исключения данного риска в последующие годы в 2018 году планируется полная конвертация валютных кредитов в рублевую задолженность.

4. Риск ликвидности.

За весь период своего существования АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и ее дочерние компании не имели ни одного случая неисполнения обязательств и имеют безупречную кредитную историю.

Исполнение операционных и финансовых обязательств компаний обеспечивает стабильный ежемесячный арендный операционный поток, что гарантирует отсутствие кассовых разрывов. Консолидированная выручка за 2017 год выросла на 7% до величины 2,6 млрд. руб., доля вакантных площадей составила менее 4,6%, что почти в два раза меньше среднеотраслевого уровня.

Риск потери ликвидности оценивается как низкий, прогноз положительный.

5. Риск досрочного исполнения обязательств перед банками-кредиторами.

Возможность предъявить соответствующее требование со стороны банков-кредиторов возникает при серьезном ухудшении финансового положения компании и/или при невозможности обслуживать свои операционные и финансовые обязательства. Фактически данный риск является производным от рисков, перечисленных выше.

Данный риск оценивается как низкий, прогноз положительный.

6. Стратегический риск.

Риск принятия ошибочных стратегических управленческих и инвестиционных решений. Основной защитой от данного риска являются общепринятые корпоративные стандарты управления, процедуры одобрения и контроля крупных и значимых сделок советом директоров, а также общий консервативный характер операционных и инвестиционных процессов, являющийся неотъемлемой частью сектора коммерческой недвижимости. Одним из важнейших факторов снижения стратегического риска является принятие в конце 2017 года Инвестиционной программы с четким перечнем критериев и приоритетов выбора объектов инвестирования.

7. Операционные, правовые и репутационные риски.

Все объекты коммерческой недвижимости застрахованы от базовых операционных рисков в крупнейших страховых компаниях России: СОГАЗ, РЕСО-Гарантия, ВСК. Низкий уровень вышеперечисленных рисков подтверждается всей 15-летней историей успеха АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», огромным опытом эксплуатации коммерческой недвижимости, признанием значимости и важности бизнеса компании со стороны профессионального сообщества и государственных структур, подтверждением чему служат более 300 различных наград, включая более 200 грамот и благодарностей от Правительства Москвы, Префектур, Управ и общественных организаций.

КОРПОРАТИВНАЯ СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Принципы взаимодействия с основными заинтересованными сторонами

1. Сотрудники

Как мы взаимодействуем:

- Оформление трудовых отношений с работниками в соответствии с нормами трудового законодательства
- Организация регулярного обучения технике безопасности и повышения квалификации
- Заключение коллективных договоров для обеспечения социальной поддержки работников и членов их семей, бывших работников (пенсионеров)
- Мониторинг вовлеченности персонала

Ожидания сотрудников:

- Занятость и безопасные условия труда
- Достойное вознаграждение за труд
- Возможности профессионального и карьерного роста
- Доступ к социальным программам

Как мы реагируем на ожидания:

- Предоставляем достойное вознаграждение за труд, соответствующее средним показателям по рынку
- Инвестируем в развитие компании, охрану труда и здоровья для создания новых рабочих мест и обеспечения безопасных условий труда
- Обеспечиваем обучение, профессиональную подготовку и переподготовку
- Реализуем программы социальной поддержки работников и членов их семей, бывших работников (пенсионеров)

2. Инвесторы

Как мы взаимодействуем:

- Участвуем в брифингах и презентациях
- Организуем визиты инвесторов на предприятия Компании
- Издаем отчеты о деятельности Компании
- Проводим встречи в формате «один на один»

Ожидания инвесторов:

- Открытость и прозрачность информации
- Повышение инвестиционной привлекательности Компании
- Рост стоимости Компании

Как мы реагируем на ожидания инвесторов:

- Обеспечиваем своевременное и полное раскрытие информации в рамках предоставления ежеквартальной отчетности
- Взаимодействуем с рейтинговыми агентствами для оценки инвестиционной привлекательности Компании
- Реализуем инвестиционные проекты и управляем издержками в целях повышения эффективности деятельности и роста стоимости

3. Арендаторы

Как мы взаимодействуем:

- Встречи с арендаторами
- Участие в конференциях, выставках
- Встречи с отраслевыми ассоциациями

Ожидания арендаторов:

- Стабильность качества наших услуг
- Конкурентное ценообразование
- Своевременность и надежность договорных обязательств

Как мы реагируем на ожидания:

- Подписание долгосрочных контрактов
- Обеспечение эффективной работы службы арендных отношений
- Обеспечение надежности работы основных операционных и производственных блоков
- Обновление оборудования и технических средств

4. Органы власти

Как мы взаимодействуем:

- Проводим регулярные встречи с руководителями районов и города
- Заключаем Соглашения о социально-экономическом партнерстве

Ожидания региональных и муниципальных органов власти:

- Сохранение уровня занятости
- Социальные программы в районах присутствия
- Инвестиционная деятельность

Как мы реагируем на ожидания:

- Реализуем крупные инвестиционные проекты, развиваем инфраструктуру районов и создаем новые рабочие места
- Разрабатываем и реализуем совместные социальные мероприятия

Кадровая политика

Деятельность АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в сфере корпоративной социальной ответственности и устойчивого развития характеризуется следующими положительными моментами:

- в Компании утверждены внутренние документы, регулирующие вопросы корпоративной социальной ответственности;
- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» принят Корпоративный кодекс, закрепляющий миссию, ценности, основные этические принципы и стандарты деловой этики Компании;
- Компания реализует корпоративные социальные проекты для сотрудников АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», клиентов и контрагентов, населения по месту деятельности Компании, а также благотворительные и спонсорские проекты;
- ежегодно компанией подготавливается социальный отчет.

Клиентоориентированная политика

Клиентами АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в среде B2B отношений являются арендаторы торговых объектов компании, а B2C – посетители и покупатели.

Взаимоотношения с арендаторами

Одной из основных стратегических целей АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является достижение устойчивых, взаимовыгодных отношений с клиентами-арендаторами торговых центров, а также закрепление статуса компании, привлекательной для первоклассных международных и российских ритейлеров. Усилия компании направлены на создание долгосрочных отношений с арендаторами.

Важнейшим приоритетом компании является предоставление комфортных условий арендаторам для осуществления успешной и эффективной деятельности. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является надежным долгосрочным арендодателем с «историей успеха»: Открытие

Основными приоритетами кадровой политики АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является выстраивание прозрачной системы управления персоналом, позволяющей обеспечивать текущие потребности производства и стратегические проекты Компании квалифицированными кадрами, мотивированными на достижение поставленных целей.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» стремится использовать новые технологии организации рабочих мест, отбора и адаптации сотрудников, их профессиональной подготовки и развития, создает условия для раскрытия их потенциала и повышения вовлеченности.

Динамика численности работников АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» за последние 5 лет отражает последовательные усилия Компании, направленные на рост эффективности труда.

Компания гарантированно проводит и соблюдает политику обеспечения законных прав и интересов сотрудников.

первого в Москве магазина OBI, принадлежащего напрямую немецкой сети, со сроком долгосрочной аренды 15 лет. Подписаны долгосрочные контракты с европейскими лидерами ритейла: H&M (30 лет), Ашан (24 года) и другие.

На офисных площадях разместили свои российские штаб-квартиры известные зарубежные компании: Panasonic, LEDVANCE, Elliott Group, Infobip.

На торговых площадях находятся магазины и рестораны как крупнейших зарубежных, так и российских сетевых брендов, всего более 430 арендаторов, в том числе лидеры российского и международного ритейла.

Торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» регулярно проводят совместные промо-акции с арендаторами и ключевыми партнерами.

Все торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обладают широким спектром возможностей для проведения различного вида BTL активностей и размещения на своих площадках торговых точек формата pop-up store.

Пакетные соглашения с лидерами ритейла в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест»



Наиболее долгосрочные договоры



Подобные мероприятия позволяют повысить лояльность посетителей торговых центров и одновременно проводить рекламу товаров арендаторов, увеличивая покупательскую способность целевой аудитории за счет создания дополнительной мотивации к покупке.

Взаимоотношения с покупателями

Торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» предоставляют жителям города качественные услуги шоппинга, питания и досуга. Компания большое внимание уделяет получению обратной связи от посетителей в своих торговых центрах, изучает их предпочтения и поведение, чтобы своевременно меняться и превосходить потребности и пожелания горожан. Такая маркетинговая стратегия открывает больше возможностей для развития бизнеса.

В последнее время поведение москвичей сильно изменилось: если ещё недавно жители столицы

были готовы тратить время на длительную дорогу в большой торговый молл, то сегодня они выбирают «шоппинг поблизости» и отдают предпочтение небольшим комфортным торговым центрам. Все торговые объекты АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» находятся в удобной для посетителей локации – на оживленных магистралях, рядом со станциями метро и жилыми массивами. Для удобства своих покупателей и соответствия их предпочтений компания модернизирует свои торговые центры в рамках «Программы РЕ», развивает сеть районных торговых центров «Смолл», дополнительно приобретает и реновирует торговые центры.

Современные тренды предпочтений покупателей торговых центров:

- Комфортный и качественный шоппинг
- Развлекательные и досуговые возможности
- Усиленная функция питания
- Расширенный спектр услуг

Социальные программы и мероприятия

На протяжении многих лет ФПК «Гарант-Инвест» осуществляет социальную и общественную деятельность, считая ее неотъемлемой частью бизнеса.

Поддержка ветеранов

ФПК «Гарант-Инвест» заботится о ветеранах войны и труда, и это не только финансовая и материальная помощь. Предприятия ФПК «Гарант-Инвест» постоянно сотрудничают с несколькими Советами Ветеранов, доброй традицией стали совместные праздничные мероприятия в торговых центрах и магазинах ФПК.

Торговая сеть «Мой Магазин» активно реализует программу «Социальная карта москвича», обеспечивая скидки ветеранам на многие виды продуктов питания и товары первой необходимости.



Программы для детей

Одно из приоритетных направлений общественной деятельности ФПК «Гарант-Инвест» — забота о подрастающем поколении. Спортивное и творческое развитие детей и подростков — это вклад в наше будущее.

Торговые центры и магазины ФПК «Гарант-Инвест» регулярно проводят детские тематические праздники, развлекательные и обучающие программы. Мероприятия неизменно собирают большое количество юных жителей столицы, которые активно принимают в них участие и делятся своими талантами и успехами. Центр развития детей «Парквик» проводит познавательные и обучающие программы, мастер-классы для детей школьного и дошкольного возраста.

Уникальный подарок москвичам — «Детский Парк Чудес» был построен ФПК «Гарант-Инвест» по специальному проекту всего в нескольких шагах от ТЦ «Ритейл Парк». На просторной территории площадью 1870 квадратных метров разместились детские игровые площадки, домики, качели, песочницы и настоящий деревянный терем и мини-зоопарк. Вход на территорию парка — бесплатный.

Городские программы и благоустройство

Организация и содействие в проведении общественных городских мероприятий: праздников, фестивалей, ярмарок, а также реализация программ по благоустройству — одно из важных направлений деятельности ФПК «Гарант-Инвест». Рядом со своими торговыми центрами и магазинами корпорация строит детские площадки, обустроивает скверы, создает современный благоустроенный ландшафт.

Совместно с компанией Panasonic осуществлено несколько эко-проектов по благоустройству прилегающих к ТДК «Тульский» территорий, основным из которых является совместный дар городу «Тульской аллеи» с настоящим японским садом.

Среди реализованных проектов ФПК «Гарант-Инвест»:

- создание сквера площадью 1 гектар в Северном административном округе,
- благоустройство площади им. Э.Тельмана на Ленинградском проспекте для проведения общегородских мероприятий,
- благоустройство территории района Москворечье-Сабурово,
- строительство фонтана в сквере рядом с ТЦ «Шипиловский», благоустройство территории в г. Химки Московской области.

Для детей были построены спортивные площадки в районах Бирюлево Восточное, Зябликово и Аэропорт, детские площадки на ул. Булатниковская и ул. Шипиловская, мини-парк для детей и их родителей на улице Донская, рядом с Храмом Ризоположения. Проведена реконструкция нескольких детских спортивных площадок в Южном административном округе Москвы.

Благотворительность и меценатство

Благотворительная деятельность и меценатство — неотъемлемая часть нашей корпоративной философии.

На добровольной и безвозмездной основе мы оказываем всестороннюю поддержку различным фондам, общественным и региональным объединениям, одаренным детям и подросткам, инвалидам.

Поддержка спорта

Значительное внимание ФПК «Гарант-Инвест» уделяет пропаганде и развитию здорового образа жизни и спорта как в общественной, так и в корпоративной среде. Спонсорская поддержка, организация и проведение различных турниров стали хорошей традицией. Корпорация регулярно поддерживает детско-юношеский спорт и ветеранов спорта.

Социальная ответственность

Для ветеранов Великой Отечественной Войны ко Дню Победы предприятия ФПК «Гарант-Инвест» проводят торжественные концерты и организуют тематические праздничные программы и театральные постановки, посвященные воинскому Подвигу в дни Великой Отечественной Войны. Также ежегодно отмечаются Дни воинской славы.

Различные социальные программы посвящены детям. ФПК «Гарант-Инвест» является спонсором и организатором детских спортивных клубов, юношеских соревнований, фестивалей детского творчества, оказывает материальную, финансовую и организаторскую помощь детским приютам.

Торговые центры и магазины ФПК «Гарант-Инвест» регулярно проводят детские тематические праздники, мастер-классы и развлекательные программы. Мероприятия неизменно собирают большое количество юных жителей столицы, которые активно принимают в них участие и делятся своими талантами и успехами.



Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» регулярно обеспечивают организацию и содействие в проведении общественных городских мероприятий: праздников, фестивалей, ярмарок.

Реализация программ по благоустройству – также одно из важных направлений деятельности ФПК «Гарант-Инвест». Рядом с торговыми центрами и магазинами мы строим детские площадки, обустроиваем скверы, создаем современный благоустроенный ландшафт.

Награды

Деятельность АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и ФПК «Гарант-Инвест» в целом неоднократно отмечена премиями и наградами правительственных и общественных организаций, федеральных и городских властей.

Более 300 наград:

- Благодарственные письма Мэра Москвы С.С. Собянина
- Благодарности Мэра города Москвы Ю.М. Лужкова
- Благодарность Правительства Москвы «За многолетний и добросовестный труд и решение общественно значимых и социальных проектов»
- Почетная грамота Мэра Москвы «За активную общественную и социальную деятельность»
- Почетная грамота и Почетный диплом Московской городской Думы «За заслуги перед городским сообществом»
- Почетная Грамота Префектуры Южного Административного округа г. Москвы
- Награда Министерства иностранных дел Российской Федерации
- Награда Министерства юстиции РФ
- Диплом «За лучшую инициативу предпринимателей по реализации проектов благоустройства территории и содержанию жилищного фонда»
- Диплом «За высокую культуру обслуживания покупателей»
- Победитель в номинации «Лучший реализованный проект в сфере строительства и инвестиций в Москве» (дважды).
- Победитель в номинации «Лучший торговый центр России» (дважды)
- Победитель в номинации «Лучший действующий торговый центр»
- Победитель городского конкурса «Лучший торговый центр Москвы»
- Победитель CRE Awards в номинации «Лучший Торговый центр России»
- Победитель конкурса «Национальная банковская премия» (трижды)
- Благодарность «За помощь в организации и проведении праздничных мероприятий, посвященных празднованию Дня Победы в Великой Отечественной войне»
- Благодарность руководства группы «Вымпел» за участие в подготовке юбилейных мероприятий и оказание помощи ветеранам центра специального назначения ФСБ России, а также семьям погибших
- Благодарность «За вклад в развитие торгово-экономического и научно-технического сотрудничества между Москвой и Республикой Беларусь»
- Грамота Национального комитета общественных наград «За заслуги в возрождении Российского меценатства и большой вклад в благотворительную деятельность»
- Грамота Олимпийского комитета России «За большой вклад в развитие физической культуры, спорта и пропаганду Олимпийского движения в России»

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Эффективное управление и маркетинговая политика

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» позволили увеличить рост популярности и посещаемости и, как следствие, обеспечили увеличение арендного дохода и капитализации.

Посещаемость торговых центров

Динамика посещаемости торговых центров АО «Коммерческая Недвижимость» за 2017 год – положительная на фоне негативной динамики данного показателя по торговым центрам московского региона. По мнению Shopping Index отрицательный тренд ненадолго переломился в 2016 году, когда москвичи стали чаще выбирать в торговые центры для организации досуга, однако в 2017 году тенденция снижения вернулась: показатель сокращался в среднем на 7% и соответствовал уровню 2015 года.

Посещаемость объектов АО «Коммерческая Недвижимость» выросла по сравнению в предыдущим

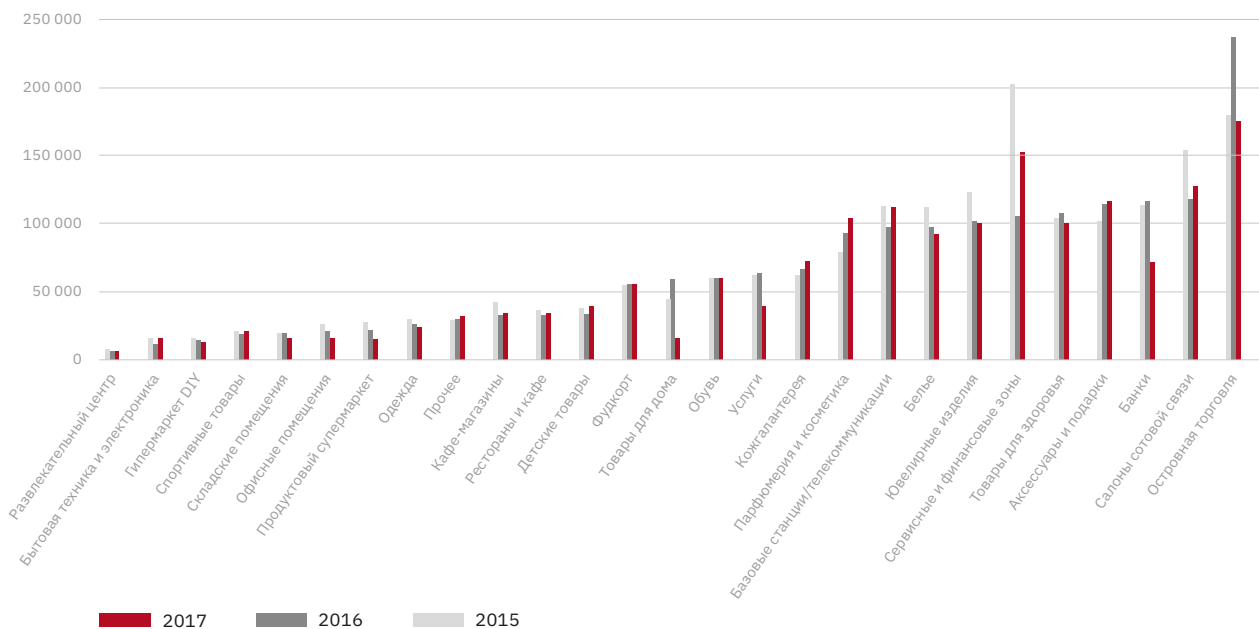
годом на 5,4%. Главной причиной положительной динамики является улучшение качества арендаторов, увеличение количества якорных арендаторов и сетевых компаний с узнаваемыми брендами. Так, в 2017 году торговые центры, входящие в состав АО «Коммерческая Недвижимость», заключили ряд новых арендных договоров, с такими компаниями, как: Сбербанк России, «Перекресток», «Столплит Хоум», Sport Point, «Бьютека», Steinberg, MODI, #FARШ, «Пилотаж», Dominos Pizza, Redmond Smart Home, Optima и другими известными на рынке ритейла магазинами, ресторанами и кафе.

Ставки аренды

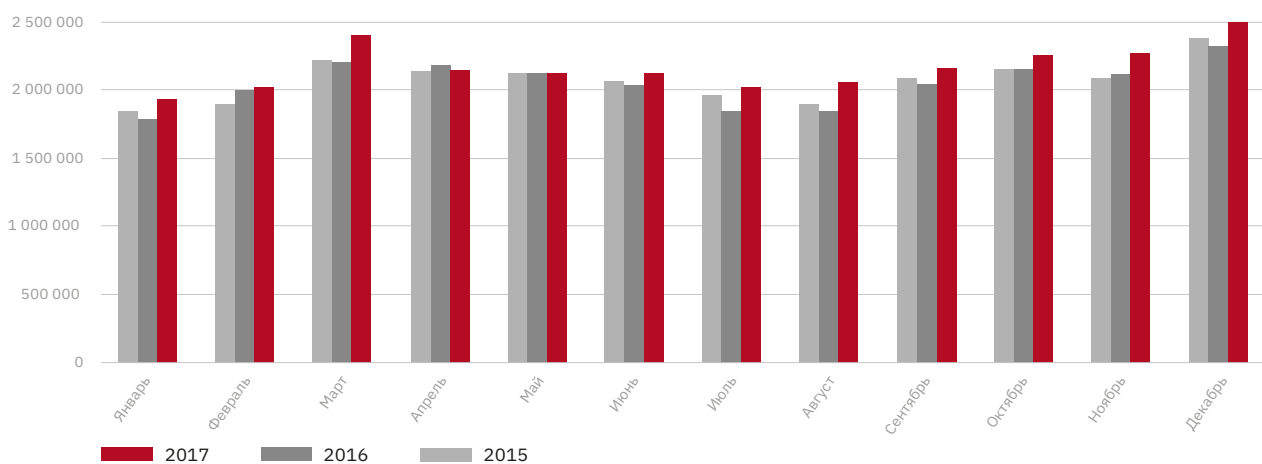
Средняя ставка аренды в торговых центрах Московского региона не изменилась по сравнению с 2016 годом и осталась в диапазоне 22-74 тыс. руб./м²/год.

В 2017 году в торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» средняя ставка составила 60 012 руб./м²/год, максимальная – 236 920 руб./м²/год.

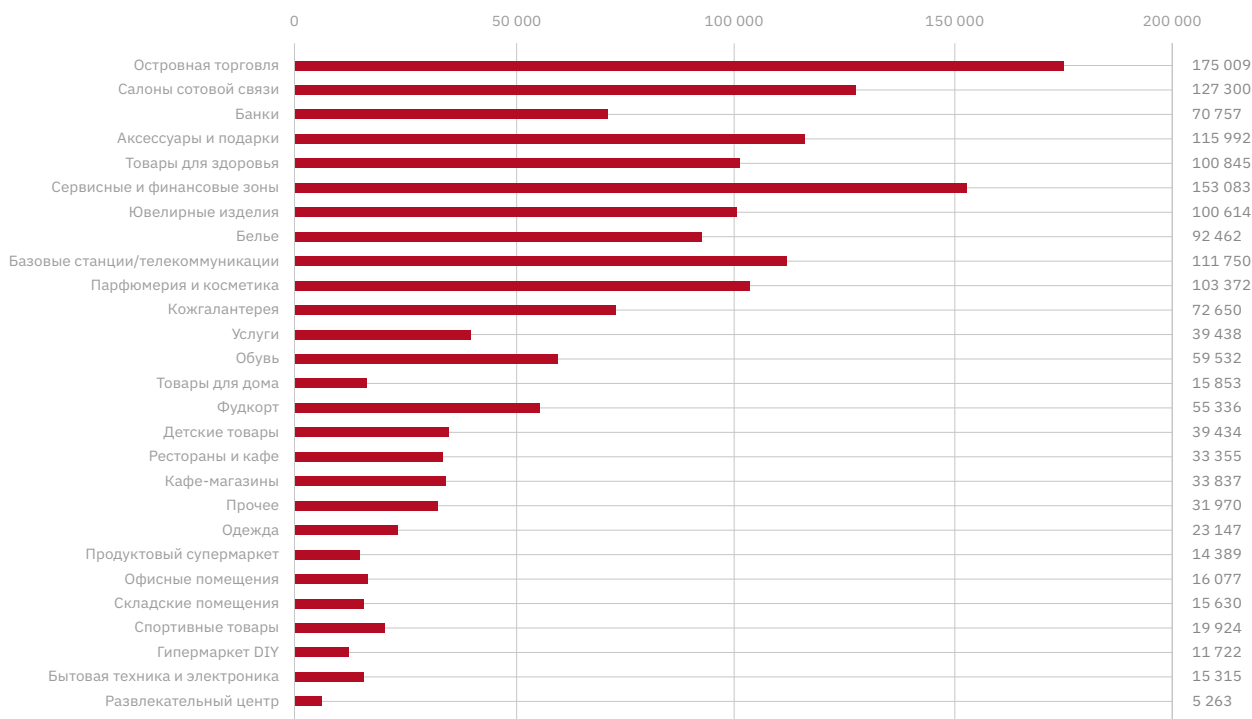
Среднегодовые арендные ставки по профилям арендаторов, 2015-2017 гг (руб/м² без НДС)



Динамика посещаемости торговых центров за 2015-2017



Среднегодовые арендные ставки по профилям арендаторов, 2017 год (руб/м2 без НДС)



Распределение площадей GLA по профилям арендаторов

На средний показатель распределения площадей торговых центров компании в 2017 году влияет наличие якорных арендаторов, таких, как АШАН Сити, ОБИ, «Столлплит Хоум», Сбербанк, «М.Видео», Adidas. При этом в распределении доходов по профилям

арендаторов всё больше увеличивается роль предприятий питания в торговых центрах (рестораны, кафе, фудкорт). АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в последние несколько лет эффективно развивала функцию питания в своих торговых центрах и в 2018 году продолжит это перспективное направление арендного бизнеса.

Финансовые результаты и финансовая политика

Приоритетом Компании в условиях относительно стабилизации на рынке торговых и офисных площадей является проведение финансовой политики, обеспечивающей высокий уровень контроля над расходами и поддержания финансовой устойчивости АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

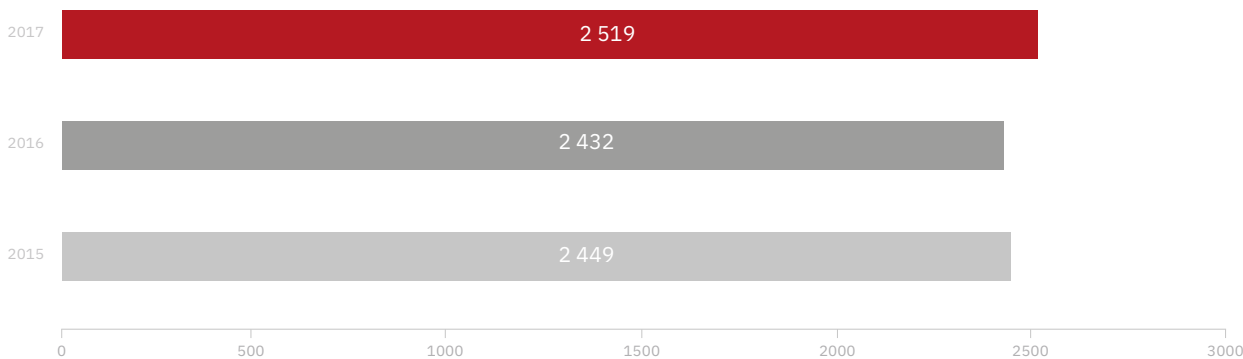
Компания проводит последовательную политику в области повышения эффективности управления издержками, снижения операционных затрат и повышения эффективности расходования средств. На стадии формирования бюджетов объектов АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» проводится оптимизация расходных статей с учетом тенденций на рынке коммунальных и эксплу-

атационных услуг. Расходы ранжируются по уровню значимости для обеспечения эффективного финансирования текущей деятельности и безусловного выполнения всех договорных обязательств перед арендаторами. В рамках реализации «Программе РЕ» устанавливаются нормативы по уровню себестоимости на квадратный метр, а также лимиты отдельных статей инвестиционных бюджетов.

Компания также реализует комплексный план мероприятий по оптимизации затрат по отдельным направлениям деятельности (девелопмент, эксплуатация зданий, оплата труда). Он предусматривает перечень конкретных мер по сокращению текущих инвестиционных, управленческих и иных расходов.

Выручка

Выручка от сдачи в аренду АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», млн. руб.



Чистая выручка от сдачи площадей в аренду (за вычетом НДС) АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выросла по сравнению с 2016 г. на 3,6 % и составила 2519 млн. руб. Показатель LFL (Like-for-like) в 2017 г. увеличился на 3,1% по сравнению с 2016 г. и составил 2508 млн.руб.

Основными факторами увеличения выручки стали изменение качества и уровня арендаторов, а также снижение вакантности лотов Торговых центров до 4,6%. Дополнительным фактором увеличения выручки является организация 22 новых точек для островной торговли, арендные ставки по которым существенно выше, чем у арендаторов лотов.

По результатам проводимых мероприятий согласно новой концепции обновленного третьего этажа произошло увеличение арендопригодной площади в ТК «Галерея Аэропорт», вследствие сокращения административных помещений и переоборудования их. Согласно новой концепции вместо детских товаров на третьем этаже представлены в качестве арендаторов компании из сферы услуг. Открылись такие арендаторы, как «Салон красоты Лены Ле-

ниной», Дом Быта «Феникс» (ремонт обуви и часов, изготовление ключей, ювелирная мастерская, ателье), Центр оперативной полиграфии «Копирка» (копировальные услуги, печать, полиграфия), «ОнлайнТрейд» (пункт выдачи заказов одного из крупнейших интернет-магазинов России).

В 2017 г. якорный арендатор «Столплит», а в зоне фудкорта – BURGER KING, вошли в список арендаторов ТЦ «Ритейл Парк», что увеличило выручку от сдачи арендопригодной площади. Бесспорными лидерами по увеличению выручки в 2017 году являются ТЦ «Ритейл Парк» и ТК «Галерея Аэропорт».

Незначительное снижение выручки на конец года показал ТРК «Московоречье» по причине ухода с рынка 7 арендаторов.

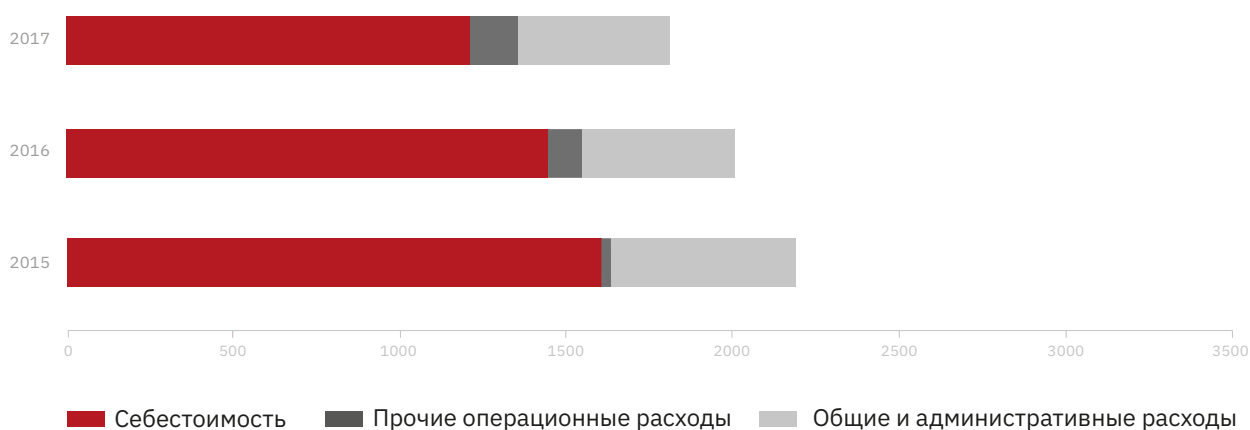
Снижение произошло и в ТДК «Тульский», что обусловлено вынужденным снижением арендных ставок для удержания якорных арендаторов, обеспечивающих стабильность выручки, повышенную проходимость и статусное соседство для привлечения новых арендаторов.

Распределение выручки по торговым центрам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

ОБЪЕКТ	Выручка 2017, млн. руб.	Доля 2017, %	Выручка LFL 2017, млн. руб.	Выручка 2016, млн. руб.	Доля 2016, %	Выручка LFL 2016, млн. руб.
ТК «ГАЛЕРЕЯ АЭРОПОРТ»	733	29,10%	733	721	29,7%	721
ТРК «МОСКВОРЕЧЬЕ»	695	27,59%	695	701	28,8%	701
ТЦ «РИТЕЙЛ ПАРК»	483	19,17%	483	394	16,2%	394
ТДК «ТУЛЬСКИЙ»	363	14,41%	363	383	15,8%	383
ТК «КОЛОМЕНСКИЙ»	158	6,27%	158	157	6,5%	157
ТРК «ПРАЖСКИЙ ГРАД»	76	3,02%	76	75	3,1%	75
РТЦ «Смолл Шипиловский»	3	0,12%				
РТЦ «Смолл Пролетарский» и РТЦ «Смолл Борисовский»	1	0,04%				
ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»	7	0,28%				
Итого сумма арендного дохода	2 519	100%	2 508	2 432	100%	2 432

Операционные расходы

Структура операционных расходов АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», млн. руб.



	2015	2016	2017
Себестоимость	1610	1445	1212
Прочие Операционные расходы	28	105	144
Общие и административные расходы	555	456	456

В 2017 г. продолжилась тенденция снижения себестоимости как в количественном, так и в процентном отношении. Величина себестоимости уменьшилась на 16,1% по сравнению с 2016 г. и на 24,7% по сравнению с 2015 г. В первую очередь это связано с оптимизацией и сокращением расходов на 1 м² торговой площади путем внедрения энергосберегающих технологий, позволяющих существенно снизить расходы на теплоснабжение в зимний период и на охлаждение в летний, выполнения работ по модернизации основных средств и элементов зданий, продлевающих срок их полезного использования. Была реализована автоматизация внутреннего, наружного освещения ТЦ «Ритейл Парк» и освещения парковки данного торгового центра. Правильное зонирование и незначительные переделки в оборудовании и прокладка некоторых новых электроцепей также дали положительный результат в экономии электроэнергии.

В ТК «Галерея Аэропорт» в 2017 г. проводились работы по сокращению затрат путем модернизации системы

освещения, что привело к экономии энергоресурсов, и как следствие, уменьшению себестоимости.

Также сокращение расходов произошло за счет оптимизации сокращения тарифов на клининг путем проведения тендера с жесткими условиями по соотношению цена / качество среди поставщиков в рамках пула объектов. По сравнению с прошлым годом были уменьшены расходы на вывоз снега и благоустройство.

Процент отношения себестоимости к выручке составил в 2017 г. 48,1%, что меньше на 11,3 п/п по сравнению с 2016 г. на 17,6 п/п – по сравнению с 2015 г.

Увеличение расходов на уплату процентов по займам и кредитам обусловлено в основном увеличением суммы кредитов в связи с рефинансированием части кредитов, что было частично компенсировано снижением основных ставок по сравнению с ранее действовавшими ставками.

За счет средств, полученных от размещения облигационных займов, будет осуществляться финансирование проектов по «Программе РЕ».

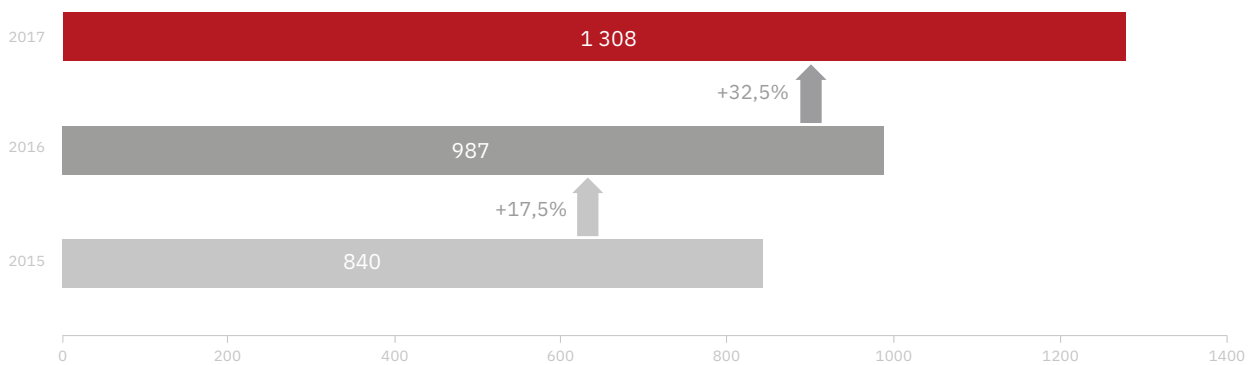
Прибыль

В результате роста выручки при одновременном снижении себестоимости валовая прибыль от операционной деятельности без учета переоценки инвестиционной собственности составила в 2017 г. 1308 млн. руб., что выше на 32,5% валовой

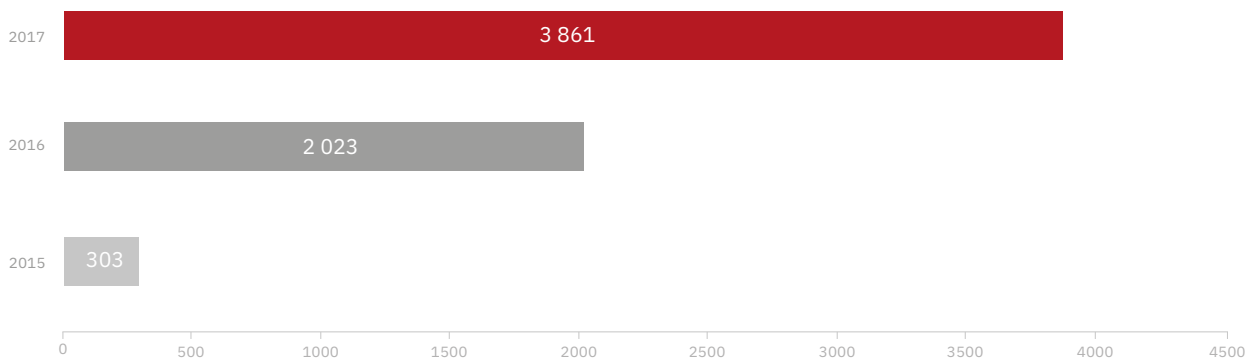
прибыли за аналогичный период прошлого года и на 55,7% больше, чем в 2015 г.

Общая валовая прибыль с учетом переоценки выросла на 90,9% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. и составила 3861 млн. руб.

Валовая прибыль АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» без учета переоценки инвестиционной собственности, млн. руб.



Валовая прибыль АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» с учетом переоценки, млн. руб.



Тем не менее, следуя консервативным подходам инвестиционных аналитиков, мы не учитываем переоценку инвестиционной собственности в расчетах дальнейших показателей.

Таким образом, показатель EBITDA увеличился на 910 млн. руб. и составил 1743 млн. руб.

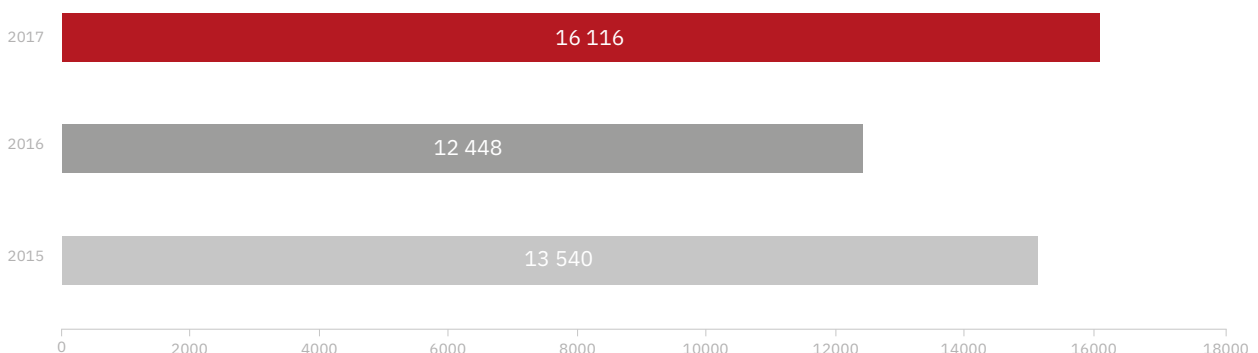
Рост рыночной стоимости объектов АО «Коммерческая недвижимость» в 2017 г. по оценке независимой компании ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» также положительно отразился на показателе валовой прибыли с учётом переоценки. Основными причинами роста стоимости объектов Компании стали:

- макроэкономическая стабилизация, улучшение конъюнктуры рынка оказали влияние на существенное увеличение рыночной стоимости объектов недвижимости, что подтверждено оценкой компании ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль»
- улучшение качества арендаторов (BURGER KING, «Столплит Хоум», «Перекресток»)
- снижение показателя вакантности в торговых центрах. В некоторых торговых центрах (ТЦ «Коломенский») уровень заполняемости составил 100%
- улучшение параметров эксплуатационных качеств и продление срока полезного использования
- повышение надежности и снижение расходов на ремонт
- повышение эстетичности и функциональной комфортности с целью повышения проходимости посетителей
- улучшение бытового обслуживания при снижении его себестоимости
- снижение расходов на содержание
- повышение операционной эффективности компании

Чистая прибыль за год увеличилась на 419 млн. руб. или на 17,7% по отношению к показателю чистой прибыли за 2016 г.

Управление долгом

Консолидированные долговые обязательства АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (кредиты сторонним банкам, займы и облигации)

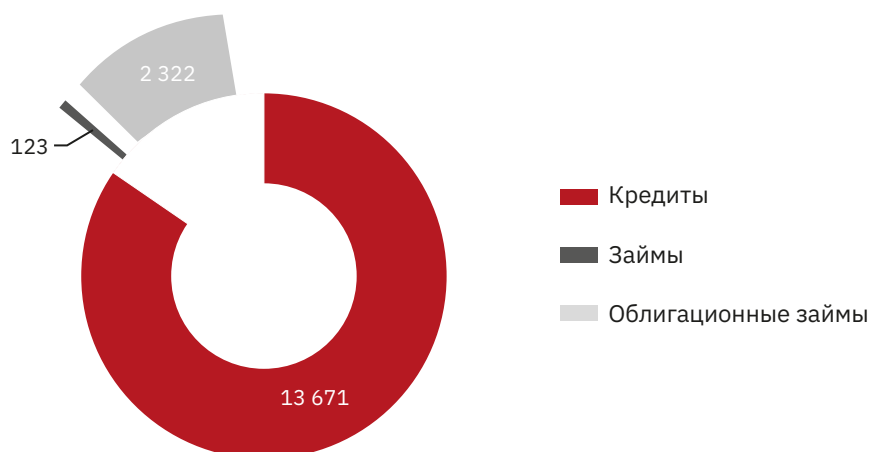


Консолидированный общий долг компаний (кредитная нагрузка), входящих в АО «Коммерческая Недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» по состоянию на 31 декабря 2017 г. составил 16 116 млн. руб., увеличившись на 3 698 млн. руб. по сравнению с аналогичным показателем по состоянию на 31 де-

кабря 2016 г. Увеличение показателя чистого долга обусловлено в основном ростом суммы кредитов для реализации инвестиционной программы, в том числе приобретением четырех объектов, включая ТРК «Перово Молл», а также суммой выпущенных облигаций.

Кредитная нагрузка, показатель, млн. руб.	на 31.12.2017	на 31.12.2016	на 31.12.2015
Кредиты	13 671	12 105	12 431
Займы	123	343	1 109
Облигационные займы	2 322	-	-
Минус денежные средства и их эквиваленты	112	44	51
Чистый долг	16 004	12 404	13 489

Структура долга на 31.12.2017



В общей структуре кредитных заемных средств основную долю (более 90%) занимают долгосрочные обязательства.

Среди кредиторов компании – крупнейшие российские и международные банки: Сбербанк, ВТБ, Российский Капитал, Риетуму Банка (Латвия).

Компания имеет сбалансированный кредитный портфель. В 2017 году произошло более чем двукратное изменение доли кредитов в валюте: на 1 января 2017 года задолженность в долларах США составляла 51% и на 1 января 2018 года уменьшилась до 21% от размера кредитного портфеля, задолженность в российских рублях на конец года составила 79%. Также существенно улучшились условия кредитования.

Кредиторская задолженность

	2017	2016
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	317 424	518 510
Задолженность по финансовой аренде	245 619	199 130
Итого долгосрочной кредиторской задолженности	563 043	717 640
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	377 134	957 954
Задолженность по финансовой аренде	866	620
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	378 000	958 574
Итого кредиторской задолженности	941 043	1 676 214

Торговая кредиторская задолженность представляет собой обязательства Группы перед поставщиками и подрядчиками.

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года кредиторская задолженность по финансо-

вой аренде представляет собой сумму обязательств по финансовой аренде земли.

Ниже представлена информация об обязательствах по договорам финансовой аренды по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	Минимальные арендные платежи	Финансовые расходы	Дисконтированная стоимость
Менее 1 года	25 483	24 617	866
От 1 года до 5 лет	101 931	97 469	4 462
Более 5 лет	758 532	517 375	241 157
Итого кредиторской задолженности по договорам финансовой аренды	885 946	639 461	246 485

Ниже представлена информация об обязательствах по договорам финансовой аренды по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	Минимальные арендные платежи	Финансовые расходы	Дисконтированная стоимость
Менее 1 года	20 572	19 952	620
От 1 года до 5 лет	82 289	79 094	3 195
Более 5 лет	638 236	442 301	195 935
Итого кредиторской задолженности по договорам финансовой аренды	741 097	541 347	199 000

Выпущенные долговые ценные бумаги

	2017	2016
Долгосрочные обязательства		
Рублевые облигации	2 289 996	-
Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	2 289 996	-
Краткосрочные обязательства		
Накопленный купонный доход по рублевым облигациям	32 126	-
Векселя	30 000	45 000
Начисленные проценты по векселям	1 484	2 614
Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	63 610	47 614
Итого выпущенных долговых ценных бумаг	2 353 606	47 614

По состоянию на 31 декабря 2017 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-01 на сумму 995 754 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 13%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 27 мая 2019 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 12 110 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-02 на сумму 299 567 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 18 июля 2019 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 16 176 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-03 на сумму 994 675 тыс. рублей с купонным доходом по ставке

12,75%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 16 декабря 2020 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 3 840 тыс. рублей;

- векселя на сумму 30 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает с апреля 2018 года по май 2018 года. Процентная ставка по векселям составляет от 7,0% до 9,5%. Начисленные проценты по векселям составляют 1 484 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2016 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали векселя на сумму 45 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает с апреля по июль 2017 года. Процентная ставка по векселям составляет от 8,5% до 11,5%. Начисленные проценты по векселям составляют 2 614 тыс. рублей.

Процентные доходы и расходы

	2017	2016
Процентные доходы		
Займы выданные	299 878	151 858
Итого процентных доходов	299 878	151 858
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	1 229 501	1 028 538
Выпущенные долговые ценные бумаги	99 786	5 337
Финансовая аренда	24 617	20 012
Итого процентных расходов	1 353 904	1 053 887

Прочие операционные доходы

Прочие операционные доходы в размере 956 969 тыс. рублей (2016 год: 315 508 тыс. рублей) включают доходы от оказания консультационных и прочих услуг, доходы по агентским договорам по привле-

чению арендаторов, доходы от списания кредиторской задолженности, доходы от расторжения договоров аренды, штрафы и неустойки, доходы от продажи имущества.

Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

Справедливая стоимость на 1 января 2016 года	17 085 183
Изменение справедливой стоимости в течение года	1 036 099
Перевод в состав основных средств	(22 280)
Модернизация	53 947
Справедливая стоимость на 31 декабря 2016 года	18 152 949
Изменение справедливой стоимости в течение года	2 553 485
Приобретение	187 909
Приобретение дочерней компании	528 838
Модернизация	341 784
Перевод в состав основных средств	(14 316)
Перевод из состава основных средств	559 036
Справедливая стоимость на 31 декабря 2017 года	22 309 685

Инвестиционная собственность Группы была оценена независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года. Оценка на 31 декабря 2017 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и ООО

«Центр Независимой Экспертизы Собственности» и была основана на рыночной стоимости. Оценка на 31 декабря 2016 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и Knight Frank и была основана на рыночной стоимости.

В таблице ниже приведена информация о справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности Группы (без НДС):

Наименование объекта	Месторасположение	Компания	Справедливая стоимость	
			2017	2016
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	6 150 135	4 761 429
Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант-Инвест Недвижимость»	5 717 426	5 209 432
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	4 143 999	3 817 273
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 11	ООО «Атлантстрой»	3 077 782	2 952 074
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	1 291 122	899 600
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г. Москва, ул. Перовская, д. 61А	ООО «ЛЕНДЛОРД»	795 268	-
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	562 736	513 141
Районный торговый центр «Смолл Пролетарский»	г. Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	ООО «Пролетарский-Б»	323 037	-
Районный торговый центр «Смолл Шипиловский»	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	ООО «СРТЦ»	167 160	-
Районный торговый центр «Смолл Борисовский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский-Б»	81 020	-
Итого инвестиционная собственность (без НДС)			22 309 685	18 152 949

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москва.

В течение 2017 года прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 1 211 574 тыс. рублей (2016 год: – 1 445 125 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 2017 год составила 2 519 151 тыс. рублей (за 2016 год – 2 431 890 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров:

Наименование объекта	2017	2016
Торговый комплекс «Галерея Аэропорт»	733 096	721 248
Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»	695 195	701 140
Торговый центр «Ритейл Парк»	482 831	394 300
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	362 442	383 218
Торговый центр «Коломенский»	158 256	157 259
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	76 136	74 725
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	6 736	-
Районный торговый центр «Смолл Шипиловский»	3 432	-
Районный торговый центр «Смолл Пролетарский»	1 000	-
Районный торговый центр «Смолл Борисовский»	27	-
Итого сумма арендного дохода	2 519 151	2 431 890

Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл», районные торговые центры на Пролетарском проспекте, Шипиловской улице и на Борисовском проезде были приобретены Группой в конце 2017 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 6 150 135 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 28 июня 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Москворечье» справедливой стоимостью 5 717 426 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 143 999 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АКБ «Российский Капитал» (ПАО) сроком до 21 июня 2023 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 077 782 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 1 сентября 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 291 122 тыс. рублей и здание Торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 562 736 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от АО «Риетуму Банка» сроком до 26 июля 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 795 268 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АО «Банк Финсервис» сроком до 26 мая 2019 года.

По состоянию на 31 декабря 2016 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 4 761 429 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Банк ВТБ» сроком до 22 июля 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2016 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Москворечье» справедливой стоимостью 5 209 432 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ЗАО «Райффайзенбанк» сроком до 31 марта 2019 года.

По состоянию на 31 декабря 2016 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 3 817 273 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АКБ «Российский Капитал» (ПАО) сроком до 21 июня 2023 года.

По состоянию на 31 декабря 2016 года здание Торгово-делового комплекса «Тулльский» справедливой стоимостью 2 952 074 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 1 сентября 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2016 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 899 600 тыс. рублей и здание Торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 513 141 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от АО «Риетуму Банка» сроком до 26 июля 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года в составе инвестиционной собственности

отражена долгосрочно арендуемая земля, полученная Группой по договорам финансовой аренды.

По состоянию на 31 декабря 2017 года балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде составила 246 485 тыс. рублей, в том числе, краткосрочные обязательства составили 866 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 245 619 тыс. рублей (31 декабря 2016 года: балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде – 199 750 тыс. рублей, в том числе, краткосрочные обязательства составили 560 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 199 130 тыс. рублей).

Ежеквартальные платежи по финансовой аренде за 2017 год составляют 6 370 тыс. рублей (за 2016 год: 5 143 тыс. рублей), процентная ставка 10% годовых.

Основные средства и нематериальные активы

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
Остаточная стоимость на 31 декабря 2015 года	548 058	693	297 630	846 381
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2016 года	548 058	1 598	465 397	1 015 053
Приобретение	16	418	42 903	43 337
Перевод из незавершенного строительства	22 280	-	-	22 280
Переоценка	157 979	-	-	157 979
Списание накопленной амортизации при переоценке	(22 068)	-	-	(22 068)
Выбытие	-	(42)	-	(42)
Остаток на 31 декабря 2016 года	706 265	1 974	508 300	1 216 539
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2016 года	-	905	167 767	168 672
Амортизационные отчисления	22 068	370	68 869	91 307
Выбытие	-	(42)	-	(42)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(22 068)	-	-	(22 068)
Остаток на 31 декабря 2016 года	-	1 233	236 636	237 869
Остаточная стоимость на 31 декабря 2016 года	706 265	741	271 664	978 670
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2017 года	706 265	1 974	508 300	1 216 539
Приобретение	8702	796	1 502	11 000
Приобретение дочерней компании	3 146	-	19393	22 539
Модернизация	2 789	-	-	2 789
Перевод из инвестиционной собственности	14 316	-	-	14 316

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
Перевод в инвестиционную собственность	(559 036)	-	-	(559 036)
Переоценка	56 164	-	-	56 164
Списание накопленной амортизации при переоценке	(14 433)	-	-	(14 433)
Выбытие	-	(365)	(7 282)	(7 647)
Остаток на 31 декабря 2017 года	217 913	2 405	521 913	742 231
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2017 года	-	1 233	236 636	237 869
Амортизационные отчисления	14 433	290	64 449	79 172
Выбытие	-	(308)	(4 427)	(4 735)
Приобретение дочерней компании	-	-	7 087	7 087
Списание накопленной амортизации при переоценке	(14 433)	-	-	(14 433)
Остаток на 31 декабря 2017 года	-	1 215	303 745	304 960
Остаточная стоимость на 31 декабря 2017 года	217 913	1 190	218 168	437 271

Здания и земля Группы были оценены независимым оценщиком. Оценка на 31 декабря 2017 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» и была основана на рыночной стоимости. Оценка на 31 декабря 2016 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и Knight Frank и была основана на рыночной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2017 года в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 56 164 тыс. рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (31 декабря 2016 года: положительная переоценка 157 979 тыс. рублей).

Незавершенное строительство

Незавершенное строительство представляет собой инвестиции в строительство и переоборудование объектов коммерческой недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду и использовании в собственных нуждах. По завершении работ незавершенное строительство переклассифицируется в

По состоянию на 31 декабря 2017 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 11 233 тыс. рублей (31 декабря 2016 года: совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 31 595 тыс. рублей) было рассчитано в отношении переоценки зданий и земли по справедливой стоимости и отражено в составе прочего совокупного дохода.

В случае если переоценка стоимости зданий и земли не была бы осуществлена в отчетном периоде, чистая балансовая стоимость земли и зданий по состоянию на 31 декабря 2017 года составила бы 161 749 тысяч рублей (31 декабря 2016 года: 548 286 тысяч рублей).

инвестиционную собственность или в соответствующую категорию основных средств.

Ниже представлена информация об изменении стоимости незавершенного строительства в течение 2017 и 2016 года:

	2017	2016
Незавершенное строительство на 1 января	71 482	124 803
Затраты на незавершенное строительство	8 474	626
Перевод в инвестиционную собственность	-	(53 947)
Незавершенное строительство на 31 декабря	79 956	7 182

Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	2017	2016
Долгосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	3 010 926	115 346
Итого долгосрочных финансовых активов	3 010 926	115 346
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	1 121 264	1 370 192
Краткосрочная часть долгосрочных займов, выданных юридическим лицам	-	-
Итого краткосрочных финансовых активов	1 121 264	1 370 192
Итого финансовых активов	4 132 190	1 485 538

По состоянию на 31 декабря 2017 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 3 010 926 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,25% до 13,5%, со сроком погашения с сентября 2020 года по октябрь 2022 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 223 853 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2016 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 115 346 тыс. рублей представлены займом в рублях, выданным контрагенту, не имеющему присвоенного кредитного рейтинга, по ставке 8,25%, со сроком погашения в декабре 2020 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 26 805 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2017 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 121 264 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,50% до 10,50%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2016 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 370 192 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,50% до 10,50%, на срок до 12 месяцев.

Исх.№767 от 20.04.2018

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о консолидированной финансовой отчетности
Акционерного общества «Коммерческая недвижимость
Финансово-промышленной корпорации
«Гарант-Инвест» и его дочерних компаний
за 2017 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

МНЕНИЕ

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» и его дочерних компаний (далее – Группа) (ОГРН 1097746603680, 127051, Российская Федерация, г. Москва, 1-ый Колобовский пер., д.23), состоящей из:

- Консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года;
- Консолидированного отчета о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2017 года;
- Консолидированного отчета о прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2017 года;
- Консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2017 года;
- Консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2017 года;
- Примечаний к консолидированной финансовой отчетности.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» и его дочерних компаний по состоянию на 01 января 2018 года, финансовые результаты их деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности.

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 финансовой отчетности настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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 об этих вопросах.

Инвестиционная собственность

Данный вопрос мы отнесли к ключевым вопросам аудита в связи с тем, Группа использует модель учета инвестиционной собственности по справедливой стоимости. Оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности осуществляется независимым оценщиком и предполагает использование профессиональных суждений.

Мы оценили основные методики и соответствующие модели, использованные для расчета справедливой стоимости на предмет их соответствия требованиям МСФО (IAS) 40 и МСФО (IFRS) 13.

Мы проанализировали инвестиционную недвижимость Группы с тем, чтобы подтвердить, что методика оценки справедливой стоимости соответствует требованиям МСФО (IAS) 40 и МСФО (IFRS) 13, а также проверили корректность расчета переоценки. При проведении тестирования мы не обнаружили существенных расхождений.

Резерв под обесценение финансовых активов

Данный вопрос мы отнесли к ключевым вопросам аудита в связи с тем, что расчет соответствующего резерва на возможные потери по финансовым активам предполагает использование суждений и оценок со стороны руководства Группы.

Группа создает резервы на возможные потери по финансовым активам на основании внутренних методик, разработанных в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (далее – МСФО (IAS) 39).

Группа оценивает размер резерва под обесценение финансовых активов на основании анализа будущих потоков денежных средств по активам с индивидуальными признаками обесценения и на основании прошлого опыта понесенных фактических убытков по активам, по которым индивидуальные признаки обесценения выявлены не были.

Мы оценили основные методики и соответствующие модели, использованные для расчета резерва на предмет их соответствия требованиям МСФО (IAS) 39.

Мы провели оценку и тестирование средств контроля над процедурами по определению и мониторингу признаков обесценения, данными, используемыми в расчете резерва под обесценение, и самим расчетом. Указанные контрольные процедуры включали контроль за выявлением обесцененных финансовых активов и расчетом резервов под обесценение. Мы установили, что можем полагаться на указанные средства контролей для целей нашего аудита.

Мы проанализировали выборку финансовых активов с тем, чтобы подтвердить, что методика оценки резерва под обесценение соответствует требованиям МСФО (IAS) 39, а также проверили корректность расчета резерва. При проведении тестирования мы не обнаружили существенных расхождений.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕТСТВЕННЫХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА КОНСОЛИДИРОВАННУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с правилами с международными стандартами финансовой отчетности, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки 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 МСА, 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 проведения аудита в соответствии с МСА мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 основой 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;
- 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;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Группы;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Группы 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;
- 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.

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.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого выпущено аудиторское заключение, действует на основании доверенности № 02-01-170552 от 01.07.2017 сроком до 30.06.2018

Н.Е. Борзова



Аудиторская организация:

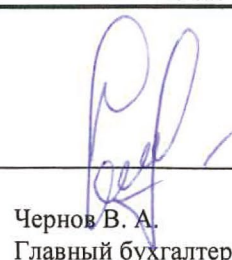
Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,
 ОГРН 1027739127734,
 129090, город Москва, Олимпийский проспект, дом 14,
 член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация),
 ОРНЗ 11603076287

«20 » апреля 2018 г.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о финансовом положении по
 состоянию на 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	22 309 685	18 152 949
Основные средства и нематериальные активы	6	437 271	978 670
Незавершенное строительство	7	79 956	71 482
Долгосрочные финансовые активы	8	3 010 926	115 346
Гудвил	24	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	21	137 665	63 910
Итого внеоборотных активов		26 728 530	20 135 384
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	112 489	43 530
Краткосрочные финансовые активы	8	1 121 264	1 370 192
Дебиторская задолженность	10	444 387	289 429
Авансы выданные	11	37 278	51 444
Прочие активы	12	170 049	139 012
Текущие налоговые активы		13 858	10 586
Итого оборотных активов		1 899 325	1 904 193
Итого активов		28 627 855	22 039 577
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	13 250 994	10 753 480
Привлеченные займы	13	93 449	161 887
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	2 289 996	-
Кредиторская задолженность	14	563 043	717 640
Отложенные налоговые обязательства	21	1 977 169	1 257 672
Итого долгосрочных обязательств		18 174 651	12 890 679
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	420 130	1 351 405
Привлеченные займы	13	29 822	181 050
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	63 610	47 614
Кредиторская задолженность	14	378 000	958 574
Авансы полученные	16	453 337	434 949
Текущие налоговые обязательства		6 702	2 818
Прочие обязательства	17	42 594	21 702
Итого краткосрочных обязательств		1 394 195	2 998 112
Итого обязательств		19 568 846	15 888 791
Капитал			
Уставный капитал	22	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		723 369	683 816
Нераспределенная прибыль		8 110 294	5 431 970
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		8 868 663	6 150 786
Неконтролирующие доли участия		190 346	-
Итого капитала		9 059 009	6 150 786
Итого обязательств и капитала		28 627 855	22 039 577


 Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор


 Чернов В. А.
 Главный бухгалтер

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о прибылях и убытках по
 состоянию на 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

	Примечание	2017	2016
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	2 519 151	2 431 890
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(1 211 574)	(1 445 125)
Переоценка инвестиционной собственности	5	2 553 485	1 036 099
Валовая операционная прибыль		3 861 062	2 022 864
Процентные доходы	18	299 878	151 858
Процентные расходы	18	(1 353 904)	(1 053 887)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		364 548	2 096 085
Резерв под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	10,11,12	(10 333)	(80 749)
Превышение стоимости чистых активов над ценой приобретения дочерней компании	24	104 709	-
Прочие операционные доходы	19	956 969	315 508
Прочие операционные расходы		(144 453)	(104 596)
Операционные доходы		4 078 476	3 347 083
Общие и административные расходы	20	(455 984)	(456 132)
Прибыль до налогообложения		3 622 492	2 890 951
Расходы по текущему налогу на прибыль	21	(3 932)	(3 560)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	21	(826 268)	(514 108)
Чистая прибыль		2 792 292	2 373 283
Прибыль, причитающаяся:			
- акционерам Группы		2 678 324	2 373 283
- неконтролирующим долям участия		113 968	-
Чистая прибыль за год		2 792 292	2 373 283

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о совокупном доходе по
 состоянию на 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

	Примечание	2017	2016
Чистая прибыль за год		2 792 292	2 373 283
Прочий совокупный доход			
Переоценка основных средств	6	56 164	157 979
Налог на прибыль, относящийся к компоненту совокупного дохода		(11 233)	(31 595)
Прочий совокупный доход после налогообложения		44 931	126 384
Итого совокупный доход		2 837 223	2 499 667
Прочий совокупный доход, причитающийся:			
- акционерам Группы		2 717 877	2 499 667
- неконтролирующим долям участия		119 346	-
Итого совокупный доход за год		2 837 223	2 499 667

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о движении денежных средств по
 состоянию на 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)

	2017	2016
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	3 622 492	2 890 951
Корректировки:		
Амортизация основных средств	79 172	91 307
Резерв под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	10 333	80 749
Переоценка инвестиционной собственности	(2 583 983)	(1 140 415)
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	(335 247)	(2 095 200)
Прочие	(473 746)	(316 994)
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	(129 197)	(185 006)
Авансы выданные	15 450	(11 264)
Прочие активы	(22 241)	(87 679)
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	(304 502)	(250 572)
Авансы полученные	4 038	(17 000)
Прочие обязательства	14 710	(5 967)
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности	(102 721)	(1 047 090)
Налог на прибыль уплаченный	(2 744)	(9 147)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	(105 465)	(1 056 237)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные	(2 600 158)	(905 824)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	60 077	1 414 489
Вложения в незавершенное строительство	(8 474)	(482)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	24 814	-
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(529 693)	(144)
Приобретение и модернизация основных средств	(13 789)	(43 337)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(3 067 223)	464 702
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	7 850 000	3 555 038
Погашение кредитов и займов	(6 892 273)	(2 955 432)
Погашение выпущенных векселей	(15 000)	-
Выпущенные облигации	2 300 000	-
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	3 242 727	599 606
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(1 080)	(15 381)
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	68 959	(7 310)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	43 530	50 840
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 9)	112 489	43 530

*АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год,
 закончившийся 31 декабря 2017 года (в тысячах российских рублей)*

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
Остаток на 1 января 2016 года	35 000	557 432	3 058 687	3 651 119	-	3 651 119
Совокупный доход за 2016 год	-	126 384	2 373 283	2 499 667	-	2 499 667
Остаток на 31 декабря 2016 года	35 000	683 816	5 431 970	6 150 786	-	6 150 786
Операции с долями участия в дочерних компаниях	-	-	-	-	71 000	71 000
Совокупный доход за 2017 год	-	39 553	2 678 324	2 717 877	119 346	2 837 223
Остаток на 31 декабря 2017 года	35 000	723 369	8 110 294	8 868 663	190 346	9 059 009



127051, г. Москва,
1-й Колобовский пер., д.23
тел.: +7 (495) 650 90 03
факс: +7 (495) 650 33 54
e-mail: cre@com-real.ru
www.com-real.ru

