



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Содержание

Об отчете

| | |
|--|---|
| Об отчете | 1 |
| Ограничение ответственности | 1 |
| Обращение Генерального директора | 2 |
| Ключевые события | 4 |
| Основные результаты 2022 года | 5 |
| Динамика строительства многофункционального комплекса WESTMALL | 6 |

О компании

| | |
|---|----|
| Структура компании | 9 |
| Миссия компании | 10 |
| Ценности компании | 10 |
| Конкурентные преимущества | 11 |
| Бизнес-модель | 12 |
| Портфель объектов коммерческой недвижимости | 14 |

Стратегический отчет

| | |
|---------------------------------------|----|
| Обзор рынка коммерческой недвижимости | 27 |
| Стратегические приоритеты | 32 |
| Вызовы времени | 33 |
| Инвестиционная программа | 34 |
| «Программа РЕ» | 36 |
| Облигационная программа | 39 |

Обзор реализации стратегии

| | |
|--|----|
| Операционные результаты | 43 |
| Финансовые результаты | 52 |
| Совместные программы с ключевыми клиентами | 60 |
| Цифровизация бизнес-процессов (Digital и PropTech) | 61 |
| Ключевые показатели экологической эффективности | 62 |
| Ключевые социальные показатели | 63 |

Корпоративное управление

| | |
|---|----|
| Общая информация о структуре корпоративного управления и контроля | 65 |
| Принципы развития системы корпоративного управления | 65 |
| Органы управления | 69 |
| Итоги работы Совета директоров | 70 |
| Управление рисками и система внутреннего контроля (СУРиВК) | 76 |
| Карта рисков | 80 |
| Приложение | 86 |
| Контакты | 95 |

Об отчете

Настоящий Годовой отчет (далее также – Отчет) включает информацию по итогам деятельности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (далее – Компания, Общество) и его дочерних обществ, образующих Группу (далее – Группа, «Гарант-Инвест») за период с 1 января по 31 декабря 2022 года. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является головной компанией Группы. В целях настоящего Отчета состав Группы соответствует контуру консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Аудит консолидированной финансовой отчетности Компании в соответствии с МСФО проведен АО «Юникон». Отчет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» за 2022 год утвержден годовым собранием акционеров 24 мая 2023 года.

Архив годовых отчетов за предыдущие периоды доступен на официальном веб-сайте Компании в разделе «Инвесторам»:
<https://www.com-real.ru/investors>.

Ограничение ответственности

Настоящий Отчет содержит информацию об итогах деятельности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» за 2022 год, а также заявления и оценки прогнозного характера относительно финансовых, экономических и социальных показателей, характеризующих дальнейшее развитие Компании и ее дочерних обществ. Наступление и оценка действительных событий и их результатов могут отличаться от допущений и оценок прогнозного характера. Реализация предположений и намерений непосредственно связана с политической, экономической, социальной и правовой ситуацией в Российской Федерации и мире и существующей неопределенностью при прогнозировании наступления тех или иных событий. В связи с этим фактические результаты деятельности Компании в будущем могут отличаться от сделанных в Отчете прогнозных заявлений, допущений и оценок.

Обращение Генерального директора



Новых арендаторов

51

Вакантность площадей

2,6%

Количество посетителей

36,5
млн чел.

Уважаемые клиенты и партнеры!

Представляю вашему вниманию годовой отчет, в котором мы расскажем вам о работе АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в 2022 году и результатах нашей деятельности по основным направлениям.

Прошедший 2022 год стал годом глобальных изменений и новых серьезных вызовов. Геополитическая обстановка и беспрецедентные экономические санкции оказали существенное влияние на все сферы бизнеса, включая рынок коммерческой недвижимости. Год стал настоящей проверкой на прочность, но даже в этой ситуации мы стремились не только к сохранению устойчивых позиций, но искали новые возможности для роста.

В этом году мы в очередной раз убедились, что выбранная нами бизнес-модель наиболее стабильна в любых кризисных ситуациях. В то время пока большие моллы теряли своих крупнейших иностранных арендаторов и ощущали отток посетителей из-за отсутствия голливудского контента в кинотеатрах, районные торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» открывали новые магазины и точки общественного питания и услуг.

За прошедший год к нам пришло более 50 новых арендаторов, вакантность площадей составила минимальные 2,6%, а количество посетителей вернулось на доковидный уровень и превысило по итогам года 36,5 миллионов человек.

Стратегия развития

Москва продолжает активно развиваться и расти. Реализуются программа реновации жилого фонда и программа комплексного развития территорий: в 2022 году было введено в эксплуатацию почти 6,6 млн кв. м жилья. Идет масштабное строительство транспортной и социальной инфраструктуры: новые дороги, развязки, ТПУ, станции метро, школы, детские сады, поликлиники и т.д. Для обеспечения максимального комфорта для жителей новых жилых комплексов и районов требуется своевременное создание современной и комфортной торговой и бытовой инфраструктуры шаговой доступности. В рамках своей стратегии развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует в Москве проекты строительства новых и реновации действующих многофункциональных районных комьюнити-центров, цель которых – каждый день делать жизнь москвичей комфортнее, проще и rationalней. В своих торговых центрах компания делает ставку прежде всего на общепит, товары и услуги повседневного спроса и супермаркеты, то есть все то, что необходимо людям для удовлетворения своих ежедневных потребностей. Набор этих функций гарантирует ФПК «Гарант-Инвест» стабильный растущий поток посетителей и генерацию высокой прибыли.

Обращение Генерального директора

Инвестиционная программа

За прошедший год АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» погасила более 3,6 млрд рублей обязательств по своим облигациям и выплатам купонов, подтвердив свою надежность и безупречную репутацию. Рейтинговые агентства подтвердили кредитные рейтинги компании на уровне BBB (RU) - НРА, BBB - (RU) - АКРА. Инвесторы сохранили высокий интерес к нашим ценным бумагам, что позволило нам продолжить реализацию второй Программы по размещению биржевых облигаций на Московской бирже. В 2022 году АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» успешно завершило размещение нового, 12-го в истории компании выпуска облигаций. Выпуск облигаций серии 002Р-05 номинальным объемом 1,5 млрд рублей был размещен в полном объеме. В размещении выпуска приняло участие более 1400 инвесторов, при этом на долю физических лиц прошлось – 49% объема, на долю институциональных инвесторов и юридических лиц – 51%. Средства от выпуска направлены на частичное рефинансирование долгового портфеля, а также на развитие, реконструкцию и модернизацию текущего портфеля недвижимости по Программе РЕ (ТРК «Московоречье», ТЦ «Ритейл Парк», СРТЦ «Смолл», ТЦ «Коломенский»).

Поддержка арендаторов

В сложившейся геополитической ситуации нашей принципиальной позицией было удержать и максимально поддержать арендаторов, не дать им закрыться или обанкротиться. Утвержденные компанией меры поддержки арендаторов предусматривали специальную программу, которая позволила им перестроить логистические цепочки, обновить ассортимент, наладить регулярность поставок товаров и многое другое. Новым арендаторам ФПК «Гарант-Инвест» предложила особые условия аренды торговых площадей и маркетинговую поддержку новых точек, в том числе обновленный Welcome-пакет, включающий различные льготные условия по предоставлению помещений, арендной плате и льготное кредитование на открытие магазина/ресторана от КБ «Гарант-Инвест». Особую поддержку компания оказывала отечественным сетевым брендам с товарами на 100% произведенными в России.

Устойчивое развитие

В 2022 году компания получила свой первый ESG-рейтинг. АКРА присвоило АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» ESG-оценку на уровне ESG-5 (категория ESG-C). Согласно Методологии ESG-оценки АКРА, ESG-5 – высокая оценка в области экологии, социальной ответственности, и управления, означающая, что данным вопросам компания уделяет достаточное внимание. Компания рассматривает концепцию устойчивого развития как неотъемлемую часть своей долгосрочной стратегии и один из ключевых факторов своей конкурентоспособности.

В конце 2022 году компания исполнила обязательства по погашению своего первого «зеленого» выпуска облигаций серии 001Р-06. Средства, привлеченные за счет данного выпуска, были направлены на модернизацию торговых и многофункциональных центров, внедрение ресурсосберегающих технологий, особенно в области электро, тепло и водопотребления. Компания опубликовала детальный специальный отчет об использовании средств данного «зеленого» выпуска.

Социальные программы

На протяжении всей своей истории ФПК «Гарант-Инвест» активно поддерживает различные социально значимые мероприятия. Мы никогда не отходили от своей философии открытости использования наших средств, возможностей и времени на благо обществу, и никакие сложности 2022 года не могли позволить нам сделать исключение.

Компания продолжала оказывать финансовую поддержку Общероссийскому союзу некоммерческих организаций в реализации Благотворительной программы «Союз.Помощь», поддержанной Мэром Москвы С.С. Собяниным. При поддержке ФПК «Гарант-Инвест» врачам, медперсоналу и волонтёрам медицины предоставлялись путёвки в санаторно-курортные комплексы и дома отдыха. В феврале и марте 2022 года в ТК «Аэропорт», ТЦ «Коломенский» и ТЦ «Пражский Град» прошли церемонии награждения партнеров и участников данной благотворительной программы.

Компания на протяжении долгих лет поддерживает спортивные мероприятия и ветеранов спорта. В 2022 году мы оказали содействие в проведении ежегодных лыжных соревнований знаменитой династии лыжников «Кубок Рочевых» в Республике Коми, а также – в организации юбилейного 50-го Лыжного марафона МГТУ им. Н.Э. Баумана в Москве – событие, которое символизирует собой целую эпоху отечественного лыжного спорта. Большое внимание компания уделила развитию детско-юношеского спорта, выступив в качестве спонсора соревнований по различным дисциплинам, так как они являются трамплином для талантливых детей и дают им шанс проявить и раскрыть свой потенциал, стать будущими чемпионами, отстаивать честь страны.

Хочу поблагодарить всех наших партнеров, инвесторов и клиентов за продуктивную работу, доверие и поддержку, которую мы получили в 2022 году. Уверен, что у нас хватит сил преодолеть любые трудности и совместными усилиями добиться всех поставленных целей.

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

А.Ю. Панфилов



Ключевые события

НАШИ РЕЙТИНГИ

АКРА присвоило АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» ESG-оценку на уровне ESG-5 (категория ESG-C)

Согласно Методологии ESG-оценки АКРА, ESG-5 - высокая оценка в области экологии, социальной ответственности и управления означающая, что данным вопросам Компания уделяет достаточное внимание.

НАШИ НАГРАДЫ

МФК WESTMALL стал победителем премии Global Retail Real Estate Awards в номинации «Лучший малый торговый центр на стадии строительства»

НАШИ ПАРТНЕРСТВА

Сбербанк, Банк ВТБ, Газпромбанк, Экспобанк, Банк Финсервис предоставили предприятиям, входящим в АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», отсрочку по уплате основного долга и процентов по кредитным договорам на срок 6 месяцев, что позволило снизить кредитную нагрузку

на **1,650** млрд руб.

НАШИ ОБЛИГАЦИИ

Размещение на Московской бирже нового 12-го в истории компании выпуска биржевых облигаций в объеме

1,5 млрд руб.

Основные результаты 2022 года¹

Выручка

2 763

млн руб.

Совокупная стоимость активов

42 084

млн руб.

Уровень
вакантности

2,6%

EBITDA

3 027

млн руб.

Посещаемость в год

36,5

млн чел.

Стоимость объектов
инвестиционной собственности

29 691

млн руб.

¹По данным консолидированной отчетности

Динамика строительства многофункционального комплекса WESTMALL

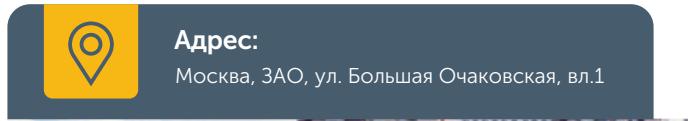
WESTMALL

Новый девелоперский проект ФПК «Гарант-Инвест» - многофункциональный комплекс WESTMALL расположен в Западном административном округе г. Москвы в районе Очаково-Матвеевское.

Это абсолютно новая концепция торгового, многофункционального центра в Москве, проектирование которого осуществлялось по международным экологическим стандартам и с использованием новейших архитектурных решений. Уникальными отличительными особенностями МФК являются вытянутый вдоль ул. Лобачевского фасад-витрина длиной 250 м и парк на крыше комплекса.

В течение всего 2022 года строительство МФК WESTMALL шло полным ходом, в соответствии с утвержденным графиком.

На 31 декабря 2022 года на объекте строительства завершены работы по возведению монолитных конструкций и кровли. Начаты работы по установке светопрозрачных фонарей, внутренней отделке и установке инженерных систем.



Объем инвестиций

4,425
млрд руб.

Общая площадь

28,70
тыс. м²

Наземная площадь

18,40
тыс. м²

Паркинг

215
машиномест

Лотов для аренды

70

Количество этажей

3
включая
1-подземный

Ресторанов и кофе

20

Динамика строительства многофункционального комплекса WESTMALL

Премиальное местоположение

Фасад комплекса расположен вдоль улицы Лобачевского. Слева к зданию примыкает Озёрная улица, справа — Большая Очаковская улица. Позади здания находится большой жилой массив, состоящий из современных многоэтажных жилых комплексов. В пешей доступности находится станция метро «Мичуринский проспект», транспортно-пересадочный узел «Аминьевское шоссе» и новая станция метро «Аминьевская» Большой кольцевой линии. В районе идёт масштабное строительство 17 жилых комплексов.

Эпицентр жизни района

- Максимальный комфорт для жителей
- Комплекс с двумя парадными входами: здание с тыльной стороны выглядит не хуже, чем с улицы
- Место социального притяжения со стабильным потоком посетителей
- Образец современной экологичной застройки
- Центр семейного досуга, шопинга и социального общения

Парк на крыше

Зелёная зона с природным ландшафтом, дорожкой для пробежек длиной 500 метров, скамейками для отдыха среди кустарников и клумбами с цветами, экогрядками, ресторанами и кафе.

Новая концепция

Создание особой атмосферы для посетителей:

- Многофункциональность и досуг
- Три формата предприятий общественного питания фудкорт, фудхолл и рестораны
- Арт-пространство
- Центр зелёных технологий
- Максимальное количество услуг и сервисных предприятий
- Минимум классического ритейла
- Все технические зоны и логистика размещены только на 1 этаже

Умный центр, Prop Tech

- Smart center — умное здание
- Маркетплейс
- B2B2C (click&collect, взаимодействие с посетителями и др.)
- Услуги для посетителей (3D-туры, чат-боты, умная парковка и др.)
- Автоматизация всех арендных процессов;
- Digital-маркетинг, интерактивные панели и мониторы в интерьере

Использование 62 «зеленых» технологий

Комплекс «зеленых» технологий включает:

- Ресурсоэффективные и сберегающие технологии
- Управление отходами и выбросами загрязняющих веществ
- Инфраструктуру для экологичных видов транспорта
- Благоустройство и организацию комфортной среды

О компании



| | |
|---|----|
| Структура компании | 9 |
| Миссия компании | 10 |
| Ценности компании | 10 |
| Конкурентные преимущества | 11 |
| Бизнес-модель | 12 |
| Портфель объектов коммерческой недвижимости | 14 |

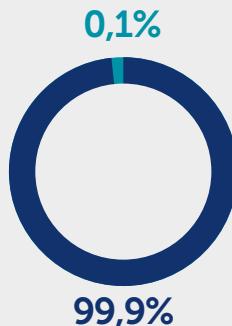
Структура компании

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является инвестором, девелопером полного цикла и оператором в сфере торговой и многофункциональной недвижимости.

На конец 2022 года в Группу входит 12 операционных компаний, управляющих торговыми и многофункциональными центрами, расположеными в Московском регионе, а также юридическое лицо, выполняющее функции заказчика. Портфель объектов Группы диверсифицирован, в него входят торговые, развлекательные и офисные центры различных форматов – от 0,4 тыс. до 48 тыс. м².

В своей деятельности Группа руководствуется принципами устойчивого развития и нацелена на создание торговых и многофункциональных центров с использованием современных технологий ресурсосбережения.

Структура акционерного капитала АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»



- АО «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»
- ООО Управляющая компания ФПК «Гарант-Инвест»

Структура группы

| Доля в капитале | Дочерние общества | Управляемые объекты |
|-----------------|----------------------------------|--|
| 100% | ООО «Монитор-Тайм» | ТК «Галерея Аэропорт» |
| 100% | ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» | ТРК «Москворечье» |
| 100% | ООО «ГарантСтройИнвест» | ТЦ «Ритейл Парк» |
| 100% | ООО «Атлантстрой» | ТДК «Тульский» |
| 100% | ООО «ТЦ Пражский Град» | ТРК «Пражский Град» |
| 100% | ООО «ТЦ Коломенский» | ТЦ «Коломенский» |
| 100% | ООО «Лендлорд» | ТРК «Перово Молл» |
| 100% | ООО «СРТЦ» | СРТЦ «Смолл Шипиловский», СРТЦ «Смолл Бирюлевский» СРТЦ «Черноморский» |
| 50% | ООО «Пролетарский Б» | СРТЦ «Смолл Пролетарский», СРТЦ «Смолл Борисовский» |
| 100% | ООО «РИДАН» | СРТЦ «Смолл Каширский» |
| 100% | ООО «СтройТехноСервис» | Многофункциональное здание, Колобовский пер., 19 |
| 100% | ООО «Недвижимость и Ресурсы» | МФК WESTMALL |
| 100% | ООО «Гарант-Инвест Девелопмент» | Реализует девелоперские и редевелоперские проекты, выполняет функции заказчика |

Миссия и ценности компании

Миссия компании

Обеспечение нового качества шопинга, развлечений, питания и досуга. Трансформация наших многофункциональных и торговых центров в места не только для позитивного покупательского опыта, но и в центры социальной жизни жителей районов города.

Ценности компании

- Обеспечение высокого уровня прозрачности своей деятельности для инвесторов, кредиторов, клиентов и партнеров.
- Активное участие в общественной жизни, используя средства, возможности и время компании во благо обществу.
- Забота о сотрудниках и членах их семей, направленные на достижение высоких стандартов качества жизни.

Конкурентные преимущества

Устойчивая бизнес-модель

- Диверсифицированный портфель объектов со ставками выше средних по рынку и минимальной вакантностью
- Фокус на наиболее устойчивом сегменте торговой недвижимости в Московском регионе: районных торговых центрах
- Стабильный пул якорных арендаторов из потребительского сектора – одного из самых стабильных
- Опыт преодоления многочисленных кризисов
- Консервативная финансовая политика и стабильный денежный поток
- Высокий уровень организационной культуры

Высокое кредитное качество

- Прозрачная структура собственности
- Сбалансированная инвестиционная программа
- Обеспеченность долга недвижимостью и устойчивым доходом
- Безупречная кредитная история и деловая репутация
- Рефинансированные банковские кредиты со сроками погашения в 2027–2029 годах и опциями продления до 2030–2040 годов
- Доступ компании к рынкам капитала и возможность диверсификации источников долга
- Высокие кредитные рейтинги от ведущих рейтинговых агентств

Расположение объектов недвижимости

- На транспортных узлах, в непосредственной близости от станций Московского метрополитена
- На крупных автомагистралях и трассах федерального значения
- В шаговой доступности от остановок наземного общественного транспорта
- В районах массовой жилой застройки

Ответственный подход к ведению бизнеса

- Приверженность принципам устойчивого развития и стандартам корпоративной социальной ответственности при реализации долгосрочной стратегии
- Высокая оценка в области экологии, социальной ответственности и управления (ESG-5)
- Развитая практика интеграции зеленых технологий на всех этапах строительства, модернизации и управления коммерческой недвижимостью
- Выпуск зеленых облигаций

Бизнес-модель

Ресурсы



Результаты



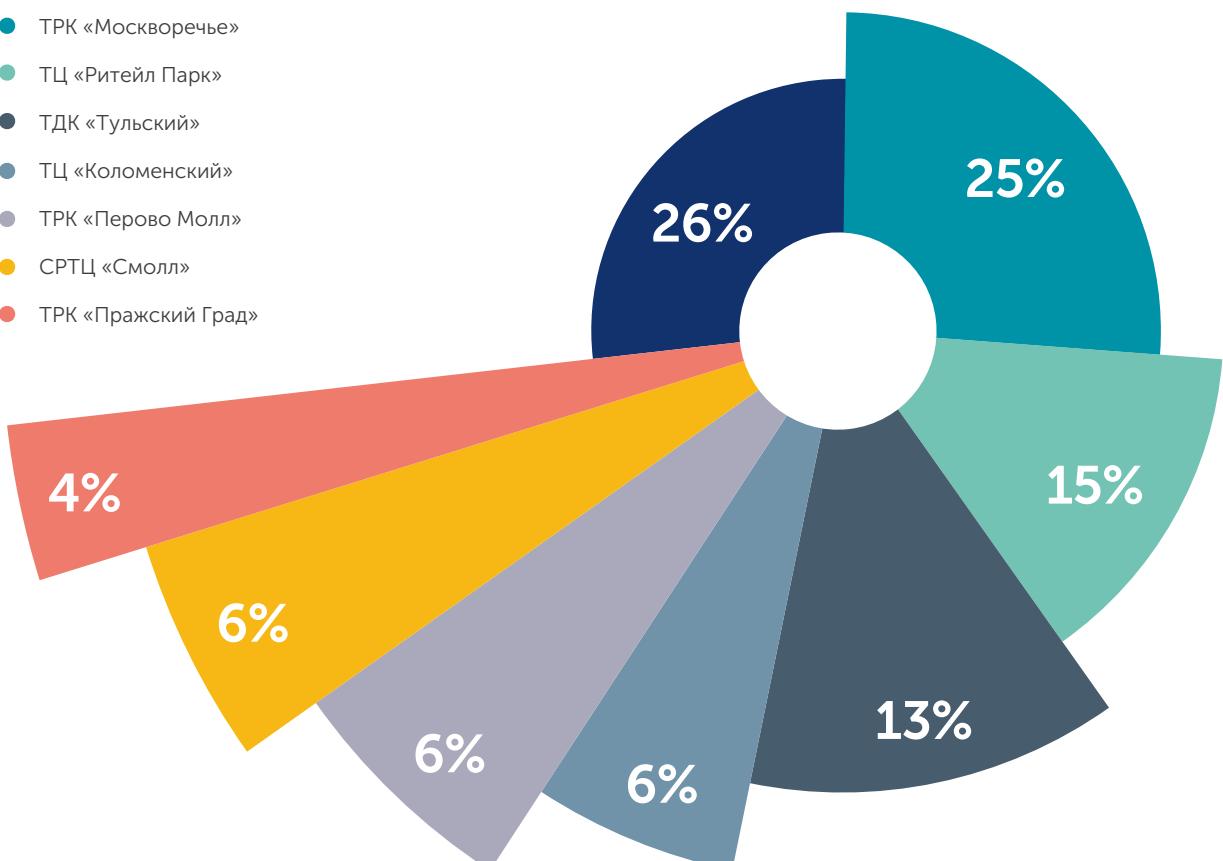
Бизнес-модель

Основная деятельность



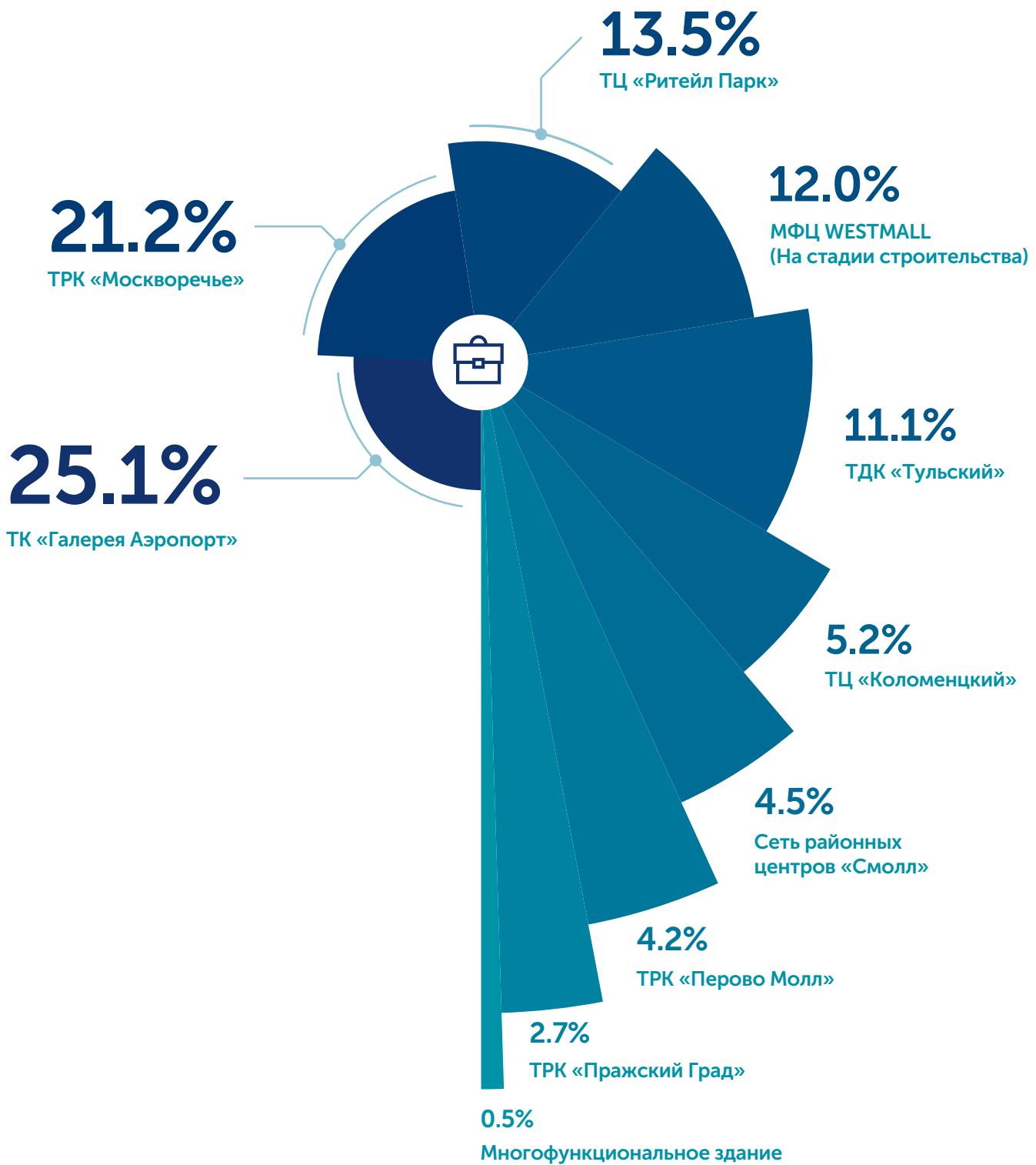
Структура выручки

- ТК «Галерея Аэропорт»
- ТРК «Москворечье»
- ТЦ «Ритейл Парк»
- ТДК «Тульский»
- ТЦ «Коломенский»
- ТРК «Перово Молл»
- СРТЦ «Смолл»
- ТРК «Пражский Град»



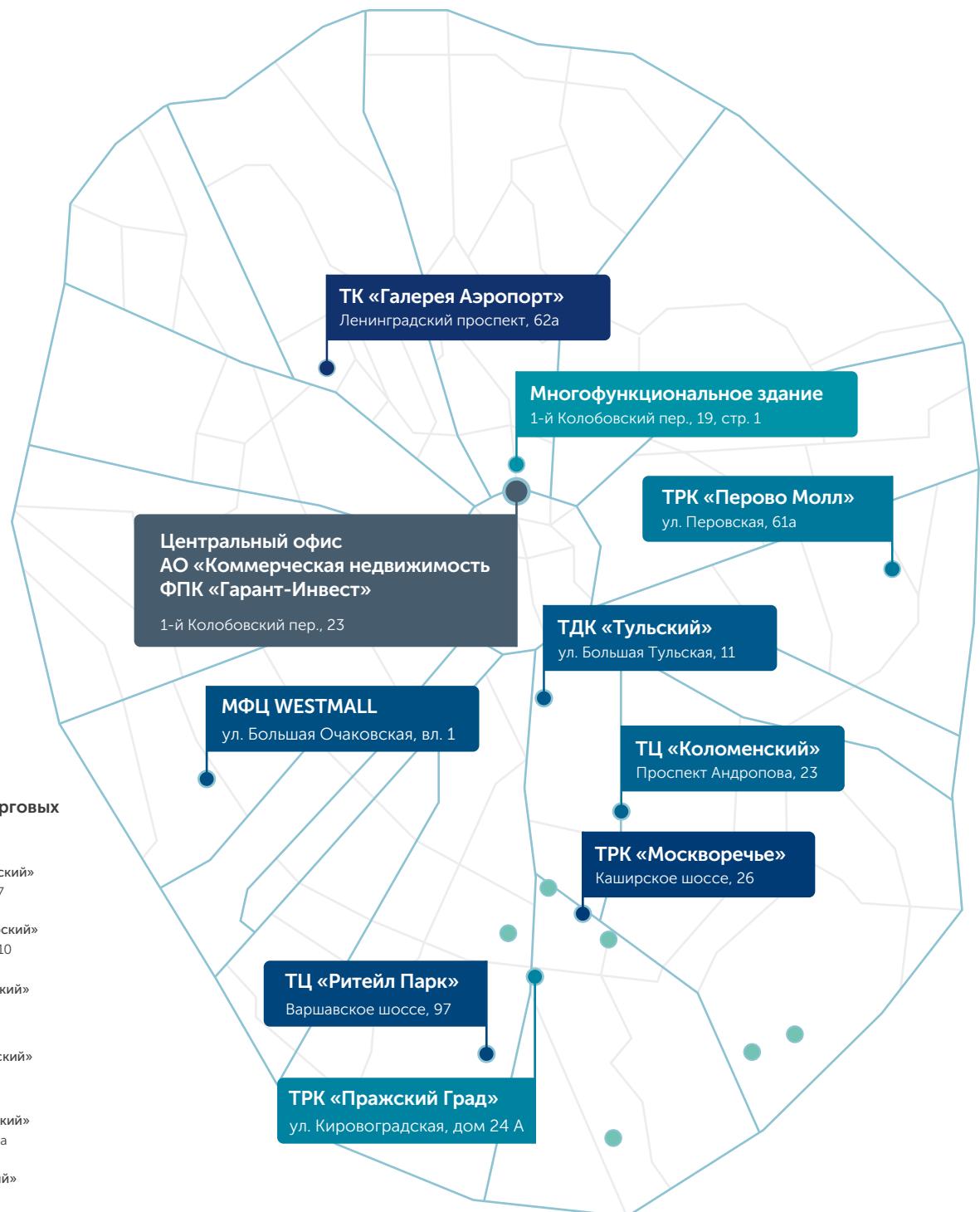
Портфель объектов коммерческой недвижимости

Структура инвестиционной стоимости портфеля коммерческой недвижимости «Гарант-Инвест»



Портфель объектов коммерческой недвижимости

Расположение объектов коммерческой недвижимости "Гарант-Инвест"



Торговый комплекс «Галерея Аэропорт»

Галерея «Аэропорт»

Современный торговый комплекс на Ленинградском проспекте в Москве

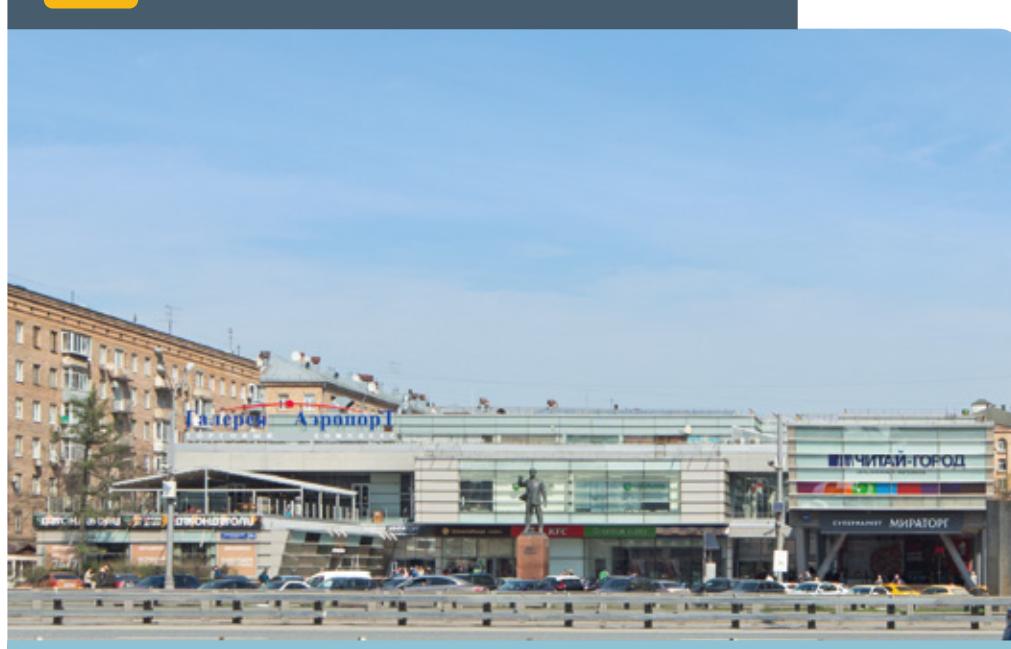
Расположено более 70 магазинов, а также 9 кафе и ресторанов, супермаркет. Среди якорных арендаторов: продуктовый супермаркет «Мираторг», «Л'Этуаль», «Читай-город», «Сбербанк», «IL Патио», «Шоколадница», «Джонджоли», KFC, «Вкусно – и точка». ТК «Галерея Аэропорт» является победителем престижных конкурсов, в том числе «Лучший действующий торговый центр», «Лучший торговый центр России», «Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства в Москве».

Открыт: 24 мая 2003 года



Адрес:

Москва, метро «Аэропорт», Ленинградский проспект, 62а



www.g-a.ru

Рыночная стоимость

7 450
млн руб.

Общая площадь

12,0
тыс. м²

Зона обслуживания

1 300
тыс. чел.

Паркинг

70
машиномест

Посещаемость в год

12
млн чел.

Количество
торговых уровней

3

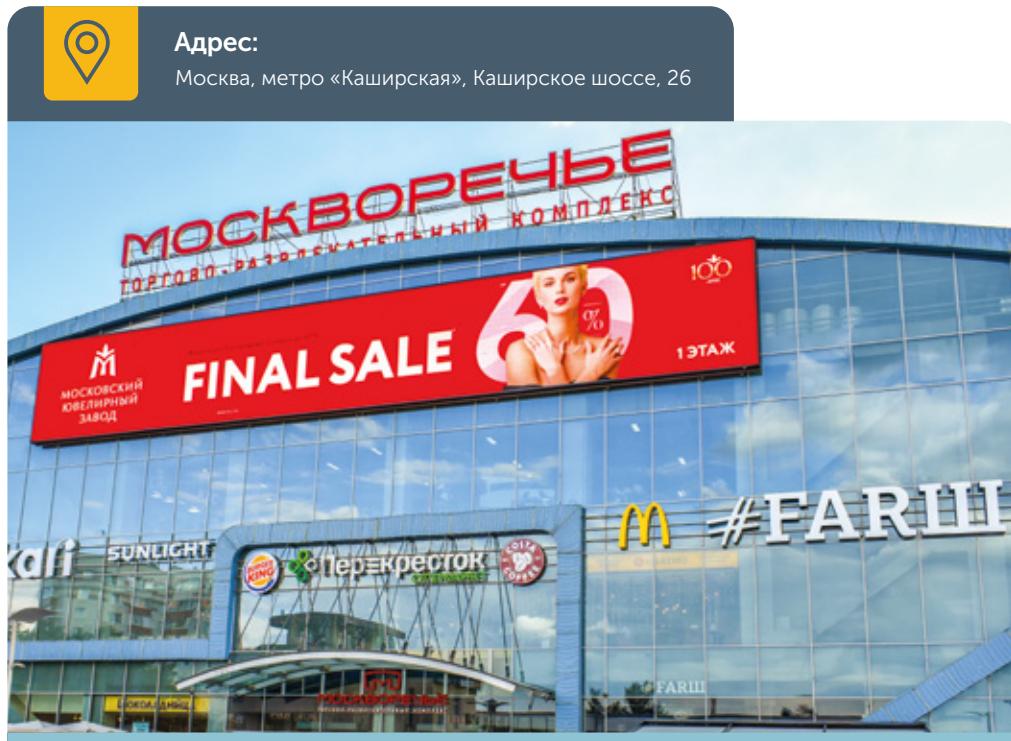
Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»

«Москворечье»

Торговый комплекс «Москворечье», расположенный у выхода из станции метро «Каширская», в непосредственной близости от Каширского шоссе

В трехэтажном комплексе расположены 80 магазинов, 12 ресторанов и кафе, супермаркет, фитнес-клуб, а также развлекательный центр. Среди якорных арендаторов: супермаркет «Перекресток», LC Waikiki, KARI, «М.Видео», «Детский мир», «IL Патио», «Вкусно – и точка», #FARШ, а также цифровой фитнес-клуб DDX Fitness. Комплекс обеспечивает район Москворечье-Сабурово качественными торговыми и сервисными предприятиями и является победителем престижного конкурса CRE Awards в номинации «Лучший торговый центр России».

Открыт: 6 марта 2014 года



Адрес:

Москва, метро «Каширская», Каширское шоссе, 26

Рыночная стоимость

6 295

млн руб.

Общая площадь

30,0

тыс. м²

Зона обслуживания

2 366

тыс. чел.

Паркинг

600

машиномест

Посещаемость в год

6

млн чел.

Количество торговых уровней

3

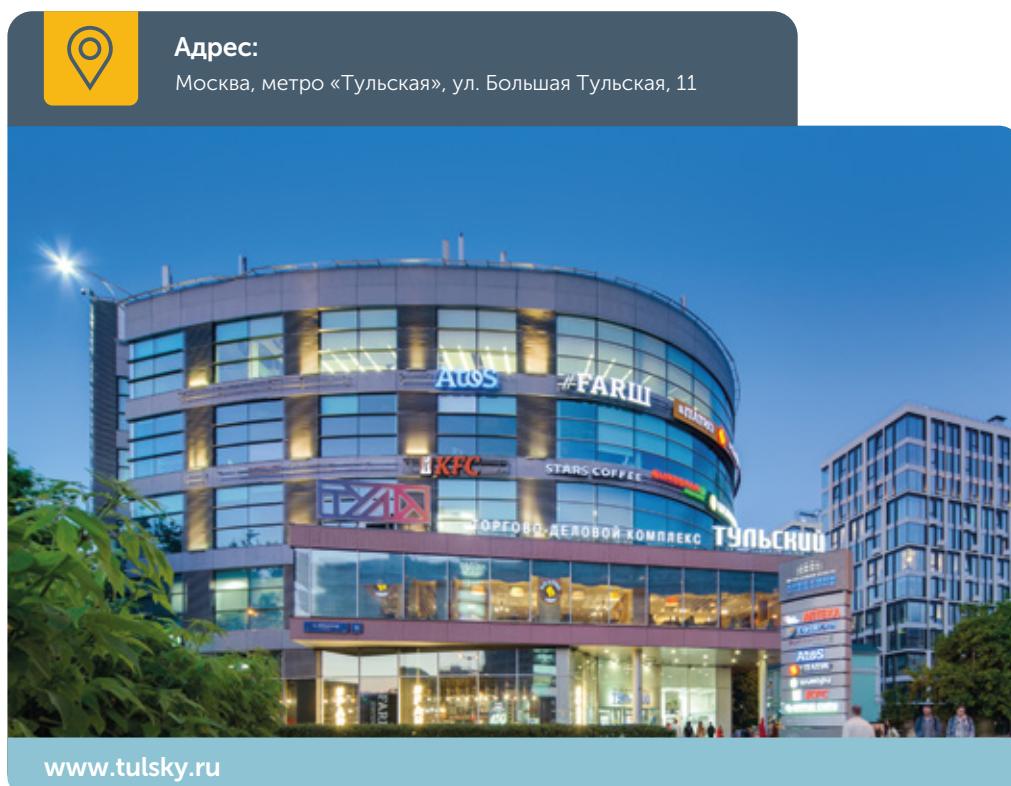
Торгово-деловой комплекс «Тульский»

«Тульский»

Комплекс «Тульский» расположен в непосредственной близости от метро «Тульская»

Близость метро обеспечивает посетителям делового центра великолепную транспортную доступность из любого района города. Современная архитектура, просторные помещения, высококлассное инженерное оборудование, обилие дневного света обеспечивают комфорт для сотрудников офисов, посетителей магазинов и ресторанов. Комплекс «Тульский» по праву считается образцом высокого стиля современной коммерческой недвижимости в сегменте mixed-use, в котором удачно сочетаются офисный центр класса «А», просторная торговая галерея, выставочная зона, популярные рестораны и кафе. Комплекс «Тульский» является официальным партнером программы Тульской области по популяризации ее туристических проектов.

Открыт: 22 ноября 2008 года



Рыночная стоимость

3 304

млн руб.

Общая площадь

13,3

тыс. м²

Зона обслуживания

510

тыс. чел.

Паркинг

70

машиномест

Посещаемость в год

2,5

млн чел.

**Количество торговых/
офисных уровней**

2/4

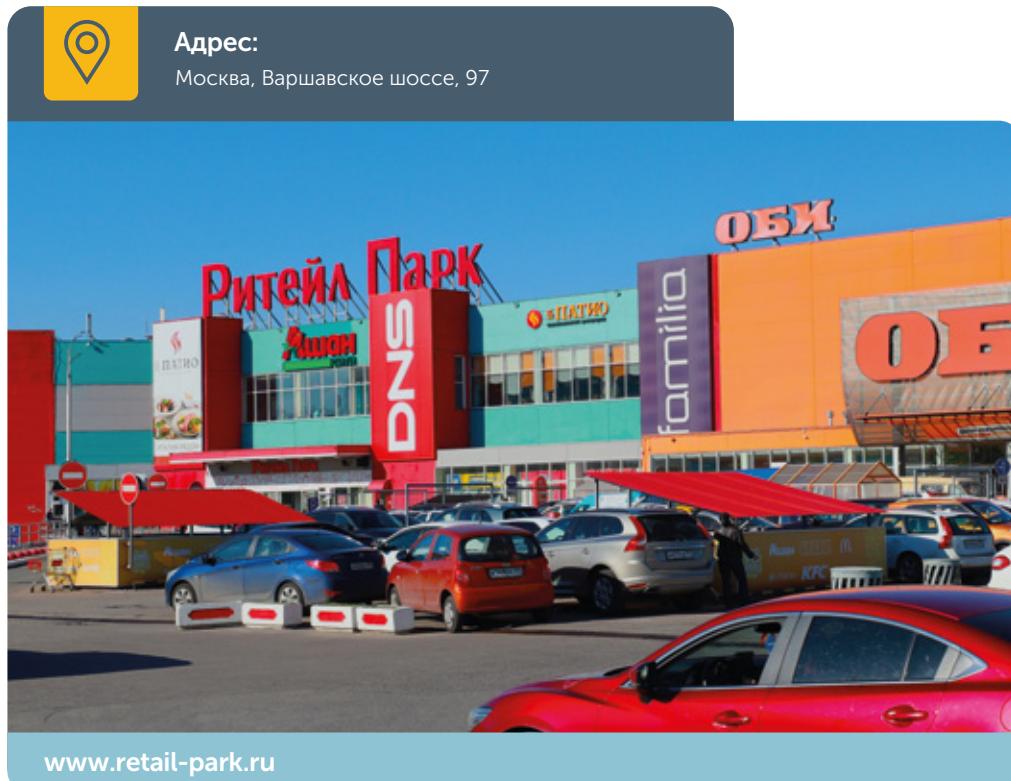
Торговый центр «Ритейл Парк»

«Ритейл Парк»

Первый в России торговый центр формата ритейл-парк, основные площади которого занимают крупные магазины

В торговом центре расположены 12 магазинов известных мировых и сетевых брендов: «АШАН», OBI, Familia, Столплит ХОУМ, а также кафе и рестораны. ТЦ «Ритейл Парк» имеет множество наград, в том числе является победителем городского конкурса «Лучший торговый центр Москвы».

Открыт: 15 декабря 2005 года



Рыночная стоимость

4 024

млн руб.

Общая площадь

47,0

тыс. м²

Зона обслуживания

1 700

тыс. чел.

Паркинг

1 100

машиномест

Посещаемость в год

5,5

млн чел.

Количество торговых уровней

2

Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»

«Пражский Град»

Современный торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»

Имеет выгодное расположение в непосредственной близости от метро «Пражская». Отличительной особенностью является развитая концепция ресторанного питания, которая позволяет жителям удаленных от центра города районов ежедневно посещать рестораны с различной кухней – это ресторан японской кухни «Якитория», чешский пивной ресторан Fan Zone, караоке-клуб Fan Zone, KFC, «Московская сеть кальянных». В торговой зоне комплекса действует продуктовый супермаркет «Мираторг».

Открыт: 20 июня 2007 года



Адрес:
Москва, метро «Пражская», ул. Кировоградская, 24а



www.pragsky-grad.ru

Рыночная стоимость

788
млн руб.

Общая площадь

3,0
тыс. м²

Зона обслуживания

565
тыс. чел.

Паркинг

50
машиномест

Посещаемость в год

2
млн чел.

Количество
торговых уровней

2

Торговый центр «Коломенский»

«Коломенский»

Удобный районный торговый центр, расположенный непосредственно у метро «Коломенская»

Рассчитан на ежедневные покупки в пешеходной доступности, а также для посетителей на автомобилях и общественном транспорте. В торговом центре представлены 14 популярных магазинов («Л'Этуаль», «Теле2», Eleganza), продуктовый супермаркет «Мираторг», рестораны KFC и Pizza Hut.

Открыт: 26 мая 2006 года



Адрес:

Москва, метро «Коломенская», проспект Андропова, 23



www.moskvorechije.ru

Рыночная стоимость

1 559

млн руб.

Общая площадь

3,2

тыс. м²

Зона обслуживания

600

тыс. чел.

Паркинг

50

машиномест

Посещаемость в год

4

млн чел.

Количество торговых уровней

2

Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»

«Перово Молл»

«Перово Молл» – самый популярный семейный торгово-развлекательный комплекс в районах Новогиреево и Перово

Расположен на первой линии улицы Перовской в центре массовой жилой застройки. Комплекс включает 20 магазинов, фитнес-клуб, супермаркет «Перекресток», «Детский мир», Familia, DNS. Для посетителей с детьми действует семейный развлекательный центр «Парквик». Фуд-зона представлена пятью ресторанами и кафе: «IL Патио», KFC, Pizza Hut. Комплекс прошел реновацию: изменены фасады и внутренняя планировка, арендопригодная площадь увеличилась на 1,6 тыс. кв.м.

Открыт: 26 сентября 2013 года

Покупка в 2017 году

Реновация – 2018, 2019 годы



Адрес:

Москва, метро «Перово», «Новогиреево», ул. Перовская, 61а



www.perovomall.ru

Рыночная стоимость

1 255
млн руб.

Общая площадь

13,5
тыс. м²

Зона обслуживания

520
тыс. чел.

Паркинг

80
машиномест

Посещаемость в год

3
млн чел.

**Количество
торговых уровней**

3

Сеть районных торговых центров «Смолл»

«Смолл»

Сеть районных торговых центров «Смолл» – это небольшие торговые центры, действующие под единым брендом

Центры «Смолл» расположены в густонаселенных микрорайонах, районах новостроек, на основных магистралях, рядом со станциями метро и остановками общественного транспорта, что позволяет приобрести товары и услуги повседневного спроса в комфортных условиях рядом с домом. Здесь размещаются супермаркеты, рестораны и кафе, аптеки, дома быта, химчистки, магазины косметики, парфюмерии, бытовой химии, салоны сотовой связи.

Открыт: в 2017 году
Реновация: в 2018–2020 годах



Адрес:

Москва, метро «Перово», «Новогиреево», ул. Перовская, 61а



www.small.msk.ru

Рыночная стоимость

1 328

млн руб.

Общая площадь

4 170

м²

Паркинг

60

машиномест

Количество торговых уровней

1

Многофункциональное здание в центре Москвы

Многофункциональное здание в центре Москвы

Открыт: 8 января 2003 года



Адрес:

Москва, метро «Цветной бульвар», «Трубная», 1-й Колобовский пер., 19, стр. 1

Рыночная стоимость

135

млн руб.

Общая площадь

413,1

м²

Паркинг

5

машиномест

Количество торговых уровней

3

Многофункциональный комплекс WESTMALL (на стадии строительства)

WESTMALL

Многофункциональный комплекс расположен в Западном административном округе Москвы в районе Очаково-Матвеевское на улице Лобачевского

Комплекс реализует абсолютно новую концепцию многофункционального центра с максимальным количеством услуг и товаров повседневного спроса и минимальным объемом классического ритейла. Современные архитектурные решения позволяют создать уникальную атмосферу для посетителей: три вида питания – фуд-холл, фуд-корт и рестораны с летними верандами, арт-пространства, центр зеленых технологий, парковая зона на крыше, площадка для общественных мероприятий и ярмарок в границах земельного участка. Проект предполагает выделение обособленной части здания (двухэтажный лот на 40–120 арендаторов) для продажи под размещение магазина DIY/мебели/кухонь, автосалона, фитнес-центра, медицинского центра, гостиницы, офиса и пр. WESTMALL будет первым районным торговым центром, в котором все технологические зоны и логистика размещены на минус первом этаже. Проектирование и строительство осуществляются по международным экологическим стандартам BREEAM. При строительстве будут использованы экосертифицированные материалы и внедрены 62 зеленые технологии. Согласно Экологическому заключению по внедрению зеленых технологий при строительстве многофункционального комплекса WESTMALL, разработанному ООО «Бранан Энвайронмент», концепция проекта имеет необходимый набор мероприятий, технологий и проектных решений для получения сертификата на соответствие национальным зеленым стандартам CLEVER.

Открыт: лето 2023 года (в стадии реализации)

Рыночная стоимость

3 553

млн руб.

Общая площадь

28,0

тыс. м²

Паркинг

215

машиномест

Количество торговых уровней

2



Адрес:

Москва, ул. Лобачевского, 39



www.small.msk.ru

Стратегический отчет



| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Обзор рынка коммерческой недвижимости | 27 |
| Стратегические приоритеты | 32 |
| Вызовы времени | 33 |
| Инвестиционная программа | 34 |
| «Программа РЕ» | 36 |
| Облигационная программа | 39 |

Обзор рынка коммерческой недвижимости

Макроэкономические показатели развития



Инфляция по итогам 2022 года в России составила 11,9%. По прогнозам Банка России в 2023 году уровень инфляции будет на уровне до 5,9%. Ожидается, что инфляция вернется к уровню вблизи 4% в 2024 году и далее будет оставаться на цели.

На конец 2022 года ключевая ставка составила 7,5%. В период 2023-2024 годов прогнозные показатели средней ключевой ставки ожидаются на уровне 7,5% и 7,0% соответственно. По данным Банка России, в прогнозном периоде к 2025 году средняя ключевая ставка составит 6% годовых.

В 2022 году на фоне геополитической нестабильности и масштабных санкций, особенно в отношении энергетического сектора России, а также на фоне запрета импорта технологий, оборудования и материалов, ВВП России демонстрировал отрицательную динамику роста. Согласно данным ЦБ РФ, ВВП по итогам 2022 года снизился на 2,1%. В 2023 году спад составит 0,1% с выходом на положительные темпы роста в 1,5% к 2024 году. Среднегодовой курс USD/RUB в 2022 году составил 67,4 руб. за доллар с тенденцией постепенного ослабления в будущем.

Основные макроэкономические показатели развития

Источник: Банк России, http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

| Показатель | 2021 (факт) | 2022 (факт) | 2023П | 2024П | 2025П |
|--|-------------|-------------|-------|-------|-------|
| ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года) | 8,4 | 11,9 | 5,9 | 4,1 | 4,0 |
| Ключевая ставка (% годовых, в среднем за год) | 5,7 | 10,6 | 7,5 | 7,0 | 6,0 |
| ВВП (в %, г/г) | 5,6 | -2,1 | -0,1 | 1,5 | 1,5 |
| Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности) | 4,3 | 3,7 | 3,7 | 3,7 | 3,8 |
| Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год) | 73,7 | 67,4 | 76,0 | 77,0 | 79,0 |



Обзор рынка коммерческой недвижимости

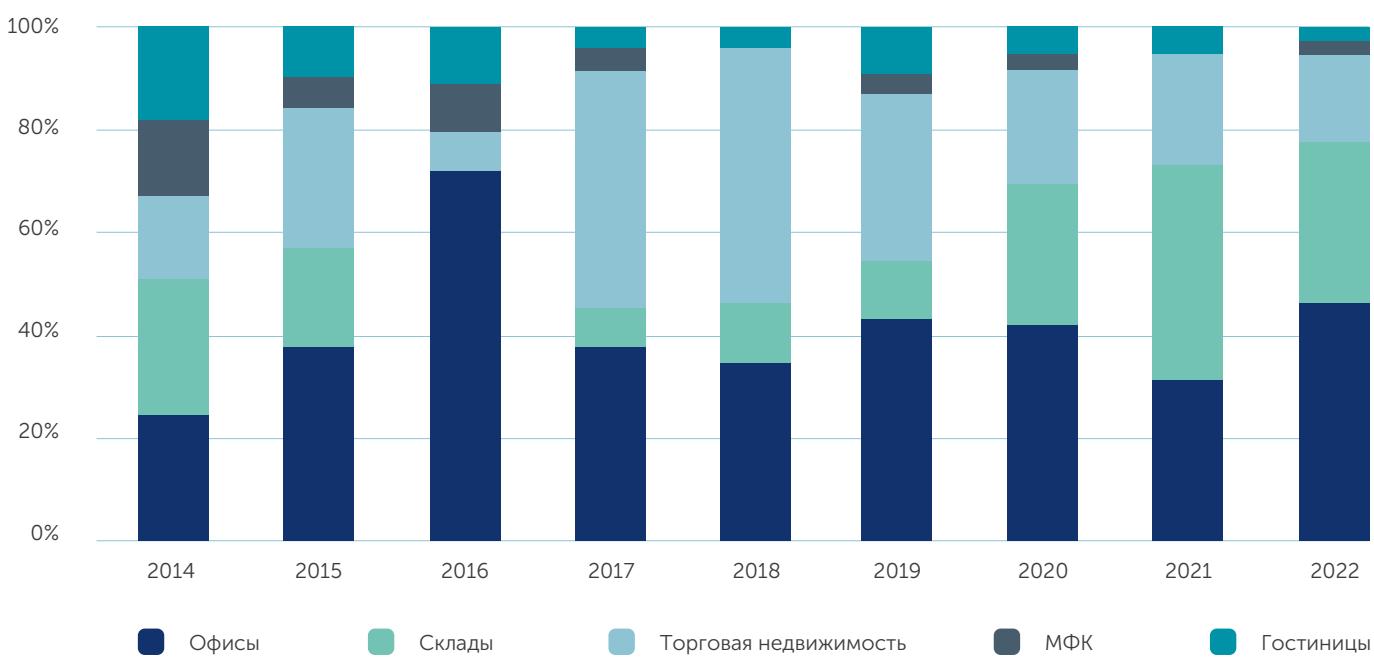
Обзор рынка торговой недвижимости

Основные индикаторы рынка

| Показатель | 2021 | 2022 | 2023П |
|--|-------|-------|-------|
| Общее количество площадей, тыс. кв. м | 7 968 | 8 063 | 8 340 |
| Новое предложение, тыс. кв. м | 281,4 | 95,5 | 275,7 |
| Количество открытых ТЦ, штук | 11 | 8 | 23 |
| Уровень вакантности, % | 11,5 | 14,9 | - |
| Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек | 630 | 640 | 659 |

Распределение объема инвестиций по типам недвижимости от объема транзакций, %

Источник: Colliers



Обзор рынка коммерческой недвижимости

Розничная торговля

Оборот розничной торговли Москвы в 2022 году превысил 6,1 трлн рублей, что на 9,7% меньше, чем в 2021 году в сопоставимых ценах. Что касается структуры розничного товарооборота, то в 2022 году на долю продовольственных товаров приходится 53%, а на непродовольственные — 47%. При этом динамика оборота непродовольственных товаров в сопоставимых ценах к 2021 году составила -17,2%, в то время как оборот продовольственных товаров сократился лишь на 1,9%. Сокращение оборота непродовольственной розницы связано с приостановкой работы в России крупных международных ритейлеров, с отказом от поставок товаров иностранных брендов, а также с тенденцией к экономии денежных средств населением.

Динамика розничного товарооборота Москвы в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %

Источник: mosstat.gks.ru

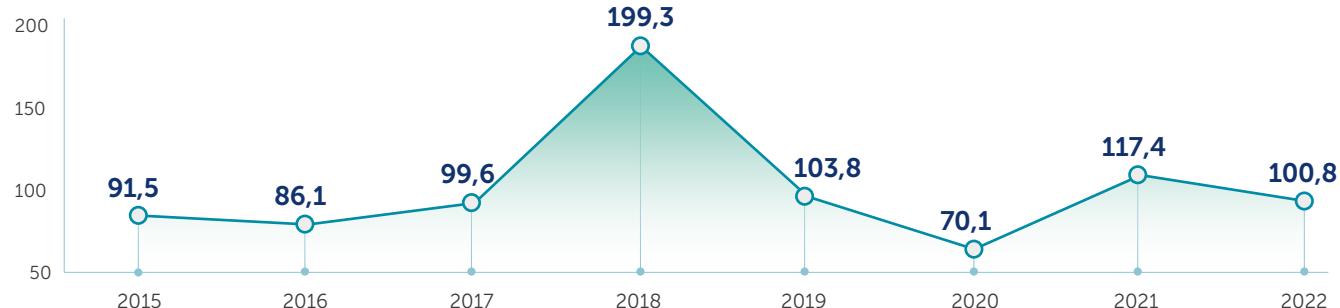


Общественное питание

Оборот общественного питания Москвы за 2022 год составил 415 млрд рублей. Прирост год к году в сопоставимых ценах составил 0,8%, рост показателя в абсолютном значении составил 3,3 млрд руб. Вследствие нарушения логистических цепочек в поставках импортной продукции увеличилась себестоимость товаров, а также средний чек в заведениях общественного питания Москвы. По данным из открытых источников, средняя цена чека в столичных кафе и ресторанах выросла от 6% до 11%. Предприятия показали разнонаправленную динамику по выручке в зависимости от ценового сегмента. Основное снижение выручки наблюдалось в высоком ценовом сегменте, а предприятия среднего и низкого сегмента в ряде случаев увеличили свои обороты.

Динамика розничного товарооборота Москвы в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %

Источник: mosstat.gks.ru



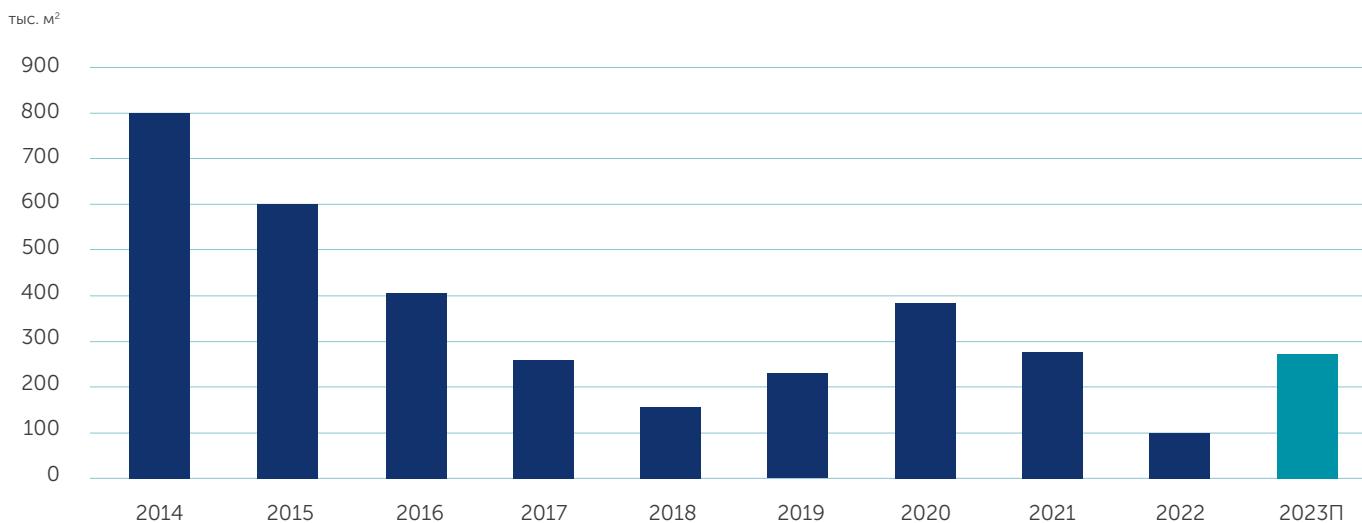
Обзор рынка коммерческой недвижимости

Предложение

По итогам 2022 года в Москве введено в эксплуатацию восемь новых торговых центров общей арендопригодной площадью 95,5 тыс. кв.м, что на 66% ниже показателя 2021 года, когда объем ввода превысил 281 тыс. кв.м. Объем нового предложения в 2022 году является самым низким за более чем 10 лет. Половина объема новых площадей в Москве приходится на пять новых проектов компании ADG, а остальная часть была сформирована тремя торговыми центрами: ТЦ Discovery (GLA 17 500 кв.м) девелопера MR Group, МФК «Солнце Москвы» (GLA 18 000 кв.м) от компании «ГК Регионы» и ТЦ «Сказка» (GLA 18 000 кв.м) от девелопера «Центр Инвест». Наиболее привлекательными форматами для девелопмента торговых центров в условиях интенсивного строительства жилья остаются районные торговые объекты, тренд на открытие которых также продолжится в 2023 году.

Динамика ввода торговых площадей в качественных ТЦ Москвы по годам, 2014 - 2023П

Источник: Nikoliers



Ключевые торговые центры, открытые в Москве в 2022 г.

Источник: Nikoliers, данные девелоперов

| Название | GLA, м ² | Квартал | Девелопер/застройщик |
|----------------------------------|---------------------|---------|----------------------|
| Сказка | 18 500 | 4 | «Центр Инвест» |
| Солнце Москвы | 18 000 | 3 | ГК «Регионы» |
| Discovery (в МФК Discovery Park) | 17 500 | 2 | MR Group |
| Киргизия | 13 630 | 4 | ADG group |
| Байконур | 8 550 | 2 | ADG group |
| Экран | 5 930 | 4 | ADG group |
| Орбита | 5 420 | 4 | ADG group |
| Бирюсинка | 4 650 | 4 | ADG group |

Обзор рынка коммерческой недвижимости

Посещаемость

С конца февраля 2022 года посещаемость торговых центров Москвы показывала отрицательные значения по сравнению с 2021 и доковидным 2019 годом. Санкционные ограничения, уход и приостановка деятельности иностранных брендов, а также события конца сентября способствовали снижению интереса потребителей к посещению торговых объектов города. Наибольшее снижение трафика демонстрировали крупные торговые центры, посетители которых переориентировались на покупки в районные ТЦ и объекты шаговой доступности.

Вакантность

По итогам 2022 года средний уровень вакантности в торговых центрах Москвы без учета временно закрытых магазинов иностранных брендов, приостановивших работу на территории России, составляет около 15%, увеличившись на 3,5 п.п. по сравнению с прошлым годом. При этом в отдельных крупных торговых центрах показатель вакансии мог достигать 30%, также без учета арендаторов, находящихся «на паузе», на долю которых в больших объектах приходится до 12% площадей. В регионах России, где торговые центры в меньшей степени зависели от иностранных брендов, средний уровень вакансии находится на уровне 7%.

Значительный прирост свободных площадей в 2022 году произошел за счет прекращения деятельности IKEA в России. Возможность заполнения такого объема площадей единственным арендатором (средняя площадь магазина 40 тыс. кв.м) на сегодняшний день в России отсутствует. Работа по нарезке и привлечению арендаторов на эти площади началась в текущем году, но ее полноценных результатов можно будет ожидать уже в 2023 году.

Динамика средней вакантности торговых площадей в ТЦ Москвы, 2014 - 2022

Источник: Nikolsers



Тенденции и прогнозы

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам 2022 году составил \$2,86 млрд, что является наибольшим значением за последние пять лет. В 2023 году ожидается сохранение тренда продажи активов иностранными держателями, но в меньших объемах по сравнению с текущим периодом. Российские инвестиционные компании и фонды недвижимости сохраняют активный интерес и нацелены на дальнейшее пополнение инвестиционного портфеля. По итогам 2022 года доля иностранного капитала в общем объеме сделок является минимальной за последние шесть лет. На фоне геополитической ситуации можно ожидать, что доля зарубежных инвесторов будет минимальной в перспективе нескольких лет и при этом доминирующими на рынке останутся российские покупатели.

На фоне роста числа качественных активов, предлагаемых на продажу, сегмент торговой недвижимости может продемонстрировать в 2023 году увеличение инвестиционной активности. Ведущие российские игроки рынка коммерческой недвижимости могут продолжить консолидацию активов. При этом можно ожидать увеличения числа непрофильных инвесторов, которые ранее не ассоциировались с профессиональным рынком коммерческой недвижимости.

В связи с переносом открытия ряда объектов ожидается увеличение ввода торговых площадей в Москве и городах-спутниках в 2023 году. В условиях стабилизации геополитической и экономической обстановки на рынок может выйти на количествово 23 объектов, суммарная торговая площадь которых составляет около 276 тыс. кв. м. Средняя площадь планируемых к вводу торговых объектов столицы в 2023 году составит 11 986 кв. м, в то время как в 2021 и 2022 годах средняя площадь введенных объектов составила 25 794 кв. м и 10 611 кв. м соответственно.

Девелоперская активность будет сосредоточена на вводе малоформатных торговых объектов: районных и комьюнити-центров. В 2023 году продолжится экспансия и открытие новых магазинов российских ритейлеров в торговых объектах страны в совокупности с изменением форматов части торговых точек, отвечающих новым запросам рынка и потребителей. Это может помочь заполнить вакуум в нишах, в которых на текущий момент конкуренция с иностранными игроками является минимальной. Ожидается увеличение посещаемости торговых объектов столицы по мере стабилизации ситуации и адаптации населения к новым экономическим реалиям.

Стратегические приоритеты

Стратегические приоритеты

События 2022 года стали серьезной проверкой стрессоустойчивости бизнес-модели АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант–Инвест» и многофункциональной недвижимости.

Сложность момента для всей российской экономики нельзя недооценивать, однако стратегия Компании, направленная на расширение и диверсификацию портфеля («лучше 10 ТЦ по 10 тыс. кв.м. чем 1 на 100 тыс. кв.м.») и своевременное замещение иностранных арендаторов на российских ритейлеров, позволили ФПК «Гарант–Инвест» уверенно преодолеть негативные последствия сложившейся ситуации.

Строительство и реконструкция торговых и многофункциональных центров

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант–Инвест» видит большой потенциал в процессах, направленных на трансформацию бизнеса: реконцепция, редевелопмент, модернизация и реконструкция торговых объектов.

Программа реконструкции позволяет провести комплексную модернизацию объекта, изменить устаревшую концепцию торгового павильона на современный формат комьюнити-центра, увеличить его привлекательность для арендаторов и посетителей, одновременно существенно улучшив его экологические характеристики.

В своей девелоперской деятельности Компания также следует современным тенденциям. Новый девелоперский проект компании – многофункциональный комплекс WESTMALL задает новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве и станет городским центром нового поколения.

Обеспечение долгосрочного роста стоимости бизнеса и увеличения дохода

Стоящие или проходящие реконструкцию объекты АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант–Инвест» отличаются удачным расположением около станций метро, на транспортных узлах и вблизи жилых массивов, что при высоких темпах ввода нового жилья в Москве гарантирует им высокой трафик.

Достижение устойчивых, взаимовыгодных отношений с клиентами-арендаторами

Новая арендная стратегия, которая заключается не только в работе по привлечению новых арендаторов, но и в совместной работе с ними по увеличению продаж (B2B2C), а также в ротации прежде всего профилей арендаторов (например, общеигр вместо одежды) и привлечении новых для ФПК «Гарант–Инвест» брендов и профилей (например, фитнес, различные услуги и пр.) дала положительные результаты и способствовала росту посещаемости и товарооборота объектов компании.

Управление торговыми и многофункциональными центрами

Более чем 19-летний опыт в сфере Property management – управления торговыми и многофункциональными центрами позволяет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант–Инвест» создавать торговые пространства, одинаково удобные для посетителей и арендаторов, которые представлены магазинами и ресторанами различных брендов, как международных, так и российских. В этой связи особое внимание уделяется формированию и поддержанию взаимовыгодных отношений с арендаторами – основными потребителями девелоперских проектов, при этом состав арендаторов подлежит постоянному мониторингу и оптимизации. Сотрудники АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант–Инвест» имеют уникальный опыт работы в сегменте торговых центров, а также заслуженную положительную репутацию в профессиональном сообществе, это позволяет компании эффективно управлять значительным количеством объектов коммерческой недвижимости. Понимание рынка, многолетний опыт и устойчивые отношения с ведущими ритейлерами в сочетании с внедрением инновационных решений PropTech дают возможность предоставлять услуги по Property management сторонним владельцам торговых центров.

Вызовы времени

| Вызовы | Влияние и реакция |
|--|--|
| Увеличение онлайн продаж | Уменьшение доли Fashion (12% от выручки). Увеличение общепита и услуг: 21% выручки – общепит, 13% - продуктовый ритейл, более 30% - товары и услуги повседневного спроса |
| Уход якорных арендаторов | Нет зависимости от якорных арендаторов. Якорные функции выполняют супермаркеты и общепит. Отсутствуют кинотеатры и крупные магазины. Ушли 5 зарубежных брендов – 2% от общей площади всех ТЦ |
| Потеря покупательской способности | Минимальный риск для Московского региона, в т.ч. с учетом электорального цикла и роста населения столицы |
| Конкуренция | Снижение объемов строительства новых ТЦ при росте строительства жилья увеличивает посещаемость существующих ТЦ |
| Устаревание зданий и оборудования | Программа РЕ – комплексная модернизация объектов: редевелопмент, реновация, реконцепция, реинжиниринг т.д. |
| Отраслевые риски | Увеличение рисков для крупных моллов, снижение рисков для комьюнити-центров. География – Москва, размер – районные ТЦ, концепция – товары и услуги повседневного спроса |



Инвестиционная программа

Инвестиционная программа

В рамках стратегии развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует инвестиционную программу по расширению портфеля недвижимости за счет девелопмента и редевелопмента («Программа РЕ»).

Программа направлена на повышение добавленной стоимости приобретаемых объектов и увеличение дохода за счет модернизации и реконцепции устаревших торговых объектов. В рамках «Программы РЕ» несоответствующие современным требованиям торговые площади переводятся в новый, востребованный потребителем формат, улучшаются показатели операционной деятельности, повышается доходность и увеличивается размер свободного денежного потока (FCF).

Основные драйверы спроса на коммерческую недвижимость в Московском регионе



Инвестиционная программа

Приоритеты инвестиционной программы

Будет сформирован земельный банк за счет приобретения перспективных участков для строительства объектов коммерческой и жилой недвижимости. Все объекты будут расположены в Москве вблизи станций метро, на улицах с большим трафиком и в районах с высокой плотностью населения. Ежегодно планируется продажа одного объекта, покупка не менее двух-трех торговых центров и строительство одного нового объекта.

В период 2023-2026 гг. планируется увеличить портфель недвижимости за счет:

- строительства новых объектов (WESTMALL - первый многофункциональный комплекс по данному направлению);
- приобретения действующих объектов недвижимости для последующего редевелопмента и модернизации (Программа РЕ). Проведение реновации приобретаемых объектов обеспечит повышение посещаемости в 1,5-2 раза и снижение вакантных площадей, что позволит увеличить выручку на 15-20% в год.

В период 2023-2025 гг. запланирована продажа 3-х действующих объектов.

«Программа РЕ»

«Программа РЕ»

В 2017 году компания приступила к реализации инвестиционной программы редевелопмента и реновации коммерческой недвижимости. «Программа РЕ» направлена на приобретение и модернизацию не соответствующих современным требованиям торговых объектов, повышение их популярности среди покупателей и арендаторов, улучшение операционных и финансовых показателей и инвестиционной привлекательности. На сегодняшний день в Москве более 300 объектов коммерческой недвижимости, имеющих удобное месторасположение и высокий трафик, но уже не отвечающих требованиям арендаторов и посетителей.

Программа реновации позволяет провести комплексную модернизацию объекта, изменить устаревшую концепцию торгового павильона на современный формат комьюнити-центра, увеличить его привлекательность для арендаторов и посетителей, одновременно существенно улучшив его экологические характеристики.

«Гарант-Инвест» применяет уникальные модульные технологии модернизации и реновации объектов, которые позволяют проводить обновление технологического оборудования и архитектурные изменения поэтапно, без закрытия центров для посетителей.

Программа обновления устаревших моллов, кроме замены оборудования и материалов на более современные, предполагает реконцепцию и репозиционирование объектов в условиях появления конкурентов.

Основные направления «Программы РЕ»

1 ЭТАП «КОНЦЕПЦИЯ»

Реконцепция

Концептуальное изменение формата торгового центра, смена позиционирования

2 ЭТАП «СТРОИТЕЛЬСТВО»

Ревитализация

Освоение промышленных зон и адаптация их под коммерческую недвижимость промышленных

Редевелопмент

Частичная/полная внутренняя перестройка объекта и модернизация торгового центра

Реконструкция

Изменение основных технико-экономических показателей

Реинжиниринг

Модернизация ранее реализованных технических и инженерных решений на действующем объекте

Реновация

Ремонт или обновление торгового центра, включая перепланировку под новых арендаторов

3 ЭТАП «РАЗВИТИЕ»

Реорганизация

Корпоративные регламенты и стандарты качества

Ребрендинг

Смена фирменного стиля, названия

Репозиционирование

Определение и ориентация на новую целевую аудиторию

Реброкеридж

Формирование нового пула арендаторов

«Программа РЕ»

Экономический эффект от реализации «Программы РЕ»

Увеличение арендопригодной площади

до 10–25%

от существующей до реновации

Увеличение арендной ставки

на 30–40%

от первоначальной

Увеличение посещаемости торгового или многофункционального центра минимум

в 1,5–2 раза

Увеличение выручки торгового центра

на 15–20%

Снижение вакантности

до 1–2%

Увеличение рыночной стоимости объекта/актива

на 30–70%

IRR

15–25%

Размещение новых арендаторов позволяет обеспечить устойчивость и рост доходов/стоимости

«Программа РЕ»

Критерии отбора проектов в «Программу РЕ»

Оценка показателей коммерческой эффективности проектов выполняется на основе расчета чистого денежного потока от инвестиционной и операционной деятельности. Показатели коммерческой эффективности учитывают финансовые последствия для участника, реализующего инвестиционный проект, в предположении, что он производит необходимые для реализации проекта затраты и пользуется всеми его результатами. Кроме того, в основу оценки коммерческой эффективности инвестиционного проекта положены следующие принципы:

- инвестиционный проект рассматривается на протяжении всего расчетного периода (в среднем расчетный период принимается равным 10 годам);
- моделирование денежных потоков, включающих все связанные с осуществлением проекта денежные поступления и расходы за расчетный период;
- учет фактора времени – динамичность, изменение во времени параметров проекта, дисконтирование денежных потоков;
- период планирования денежных потоков по проекту принят равным годовому значению.

Сбалансированными критериями эффективности инвестиционных проектов могут считаться:

- срок окупаемости не выше 7–10 лет;
- инвестиции в проекты в области недвижимости с целью дальнейшей продажи должны обеспечивать прибыльность не менее 15% в годовом исчислении.

Реализация «Программы РЕ» в 2022 году

Завершена реновация ТК «Галерея Аэропорт»

В целях расширения функции питания и повышения комфорта и лояльности посетителей ТК «Галерея Аэропорт» была проведена работа по модернизации круглогодичной, всепогодной террасы на 2-м этаже торгового комплекса.

В рамках проекта осуществлена закупка и монтаж современных экологичных обогревательных систем, работа которых позволяет посетителям ТК даже в холодную погоду попробовать еду из ресторанов и кафе торгового комплекса, любуясь видами Москвы.

Реализация проекта способствует привлечению дополнительного трафика в рестораны и фудкорты ТК «Галерея Аэропорт», что способствует росту товарооборота и повышению арендных платежей.



Облигационная программа

Облигационная программа

Многолетняя инвестиционная деятельность по строительству и модернизации объектов коммерческой недвижимости обеспечила АО Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» устойчивый денежный поток, рост капитализации и достаточно высокую доходность.

Компания имеет кредитный рейтинг BBB (RU) от НРА, BBB - (RU) от АКРА. «Гарант-Инвест» реализует вторую бессрочную программу биржевых облигаций на Московской бирже объемом 15 млрд рублей. Организаторами выпусков являются ведущие финансовые организации: BCS Global Markets, АО «Газпромбанк», ООО ИК «Фридом Финанс». Размещено 12 выпусков на общую сумму 15,5 млрд рублей. Погашено семь выпусков, общий объем погашения облигаций и выплат купонов составил 11,7 млрд рублей.

В 2022 году общий объем погашения по облигациям составил 3,6 млрд рублей, включая возврат номинальной стоимости – 2,62 млрд рублей. Объем выплат процентов (купон) составил 0,98 млрд рублей. Облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – один из доступных инструментов инвестирования в коммерческую недвижимость, выгодная альтернатива прямому приобретению недвижимости и управлению ею. На сегодняшний день у Компании на Московской бирже торгуются пять выпусков облигаций, включая один зеленый, держателями которых являются более 13 тыс. чел.

Действующие выпуски облигаций

| Облигационный выпуск | Дата погашения | Размер выпуска, млн руб. | Срок обращения | Ставка купона, % | Купонный период, мес. |
|----------------------|----------------|--------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| 4B02-05-71794-H-001P | 05.04.2024 | 6000 | 5 лет, с 12.03.2019 | 12% | 3 |
| 4B02-02-71794-H-002P | 25.12.2023 | 500 | 3 года, с 28.12.2020 | 10% | 3 |
| 4B02-03-71794-H-002P | 26.03.2024 | 1500 | 3 года, с 30.03.2021 | 10,50% | 3 |
| 4B02-04-71794-H-002P | 26.05.2023 | 1200 | 1,5 года, с \$ офертоЙ | 12% | 3 |
| 4B02-05-71794-H-002P | 18.11.2025 | 1500 | 3 года | 14,75% | 3 |

Цели эмиссии

- увеличение портфеля недвижимости за счет приобретения объектов и строительства;
- реализация инвестиционной программы редевелопмента коммерческой недвижимости в Москве («Программа РЕ»);
- девелопмент многофункциональных и торговых центров;
- реновация и модернизация существующих объектов;
- пополнение оборотного капитала;
- рефинансирование долгового портфеля.

В 2022 году АО Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» полностью погасило биржевые облигации серий 002P-01 и 001P-06 и осуществила новый выпуск облигаций серии 002P-05 номинальным объемом 1,5 млрд рублей.

Облигационная программа

Основные события по изменению структуры кредитного и долгового портфеля Компании в 2022 году



Январь

10 января 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 001Р-05 купонный доход в общей сумме 434 280 000 рублей, в том числе плановую амортизацию в размере 300 000 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 30,24 рублей из расчета 12% годовых.



Февраль

24 февраля 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 002Р-01 купонный доход в общей сумме 20 944 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 26,18 рублей из расчета 11,5% годовых.

25 февраля 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 002Р-04 купонный доход в общей сумме 48 528 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 40,44 рублей из расчета 12% годовых.



Март

15 марта 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 002Р-06 купонный доход в общей сумме 14 335 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 28,67 рублей из расчета 11,5% годовых.

28 марта 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатила держателям «зеленых» биржевых облигаций серии 002Р-02 купонный доход в общей сумме 12 465 000 руб. Размер процентов, подлежащий выплате по одной «зеленой» биржевой облигации, составляет 24,93 руб. (10,00% годовых).

29 марта 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатила держателям биржевых облигаций серии 002Р-03, купонный доход в общей сумме 39 270 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 26,18 рублей из расчета 10,5% годовых.

Сбербанк, Банк ВТБ, Газпромбанк, Экспобанк, Банк Финсервис предоставили предприятиям, входящим в АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», отсрочку по уплате основного долга и процентов по кредитным договорам на срок 6 месяцев, что позволило снизить кредитную нагрузку на 1,650 млрд. руб.



Апрель

05 апреля 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 001Р-05 купонный доход в общей сумме 422 520 000 рублей, в том числе плановую амортизацию в размере 300 000 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 29,59 рублей из расчета 12% годовых.

Облигационная программа



Май

25 мая 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 002Р-01 купонный доход в общей сумме 20 944 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 26,18 рублей из расчета 10,5% годовых.

27 мая 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 002Р-04 купонный доход в общей сумме 35 904 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 29,92 рублей из расчета 12% годовых.



Июнь

14 июня 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 002Р-06 купонный доход в общей сумме 14 335 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 28,67 рублей из расчета 11,5% годовых.

27 июня 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 002Р-02 купонный доход в общей сумме 12 465 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 24,93 рублей из расчета 10% годовых.

28 июня 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 002Р-03 купонный доход в общей сумме 39 270 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 26,18 рублей из расчета 10,5% годовых.



Июль

5 июля 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 001Р-05 купонный доход в общей сумме 474 900 000 рублей, в том числе плановую амортизацию в размере 360 000 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 30,24 рублей из расчета 12% годовых.



Август

24 августа 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 002Р-01 купонный доход в общей сумме 20 944 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 26,18 рублей из расчета 10,5% годовых.

26 августа 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 002Р-04 купонный доход в общей сумме 35 904 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 29,92 рублей из расчета 12% годовых.

Облигационная программа



Сентябрь

13 сентября 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 002Р-06 купонный доход в общей сумме 14 335 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 28,67 рублей из расчета 11,5% годовых.

26 сентября 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 002Р-02 купонный доход в общей сумме 12 465 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 24,93 рублей из расчета 10% годовых.

27 сентября 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 002Р-03 купонный доход в общей сумме 39 270 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 26,18 рублей из расчета 10,5% годовых.

327,03 млн руб. было перечислено банкам, осуществляющим кредитование торговых и многофункциональных центров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» по истечении 6 месяцев кредитных каникул.



Октябрь

05 октября 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 001Р-05 купонный доход в общей сумме 465 240 000,00 рублей, в том числе плановую амортизацию в размере 360 000 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 30,24 рублей из расчета 12% годовых.



Ноябрь

23 ноября 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» полностью погасило биржевые облигации серии 002Р-01 и выплатило квартальный купон. Общая сумма платежа составила 820,9 млн рублей.

25 ноября 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило держателям облигаций серии 002Р-04 купонный доход в общей сумме 35 904 000 рублей. Размер процентов, подлежащий выплате по одной Облигации, составил 29,92 рублей из расчета 12% годовых.

Облигационная программа



Декабрь

В течение 4 квартала 582,46 млн руб. было перечислено банкам, осуществляющим кредитование торговых и многофункциональных центров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» завершило размещение нового выпуска облигаций, 12-го по счету и 5-го в рамках второй Программы биржевых облигаций, зарегистрированной Московской Биржей.

Выпуск облигаций серии 002Р-05 номинальным объемом 1,5 млрд рублей был размещен в полном объеме. В размещении выпуска приняло участие более 1400 инвесторов, при этом на долю физических лиц пришлось – 49% объема, на долю институциональных инвесторов и юридических лиц – 51%.

13 декабря 2022 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» полностью погасило зеленый выпуск биржевых облигаций серии 001Р-06 и выплатило квартальный купон. Общая сумма платежа составила 514,3 млн рублей.

Это первый выпуск облигаций компании, который соответствует Green Bonds Principles, включенный в сегмент зеленых облигаций Сектора устойчивого развития Московской биржи, созданный для финансирования проектов в области экологии, защиты окружающей среды и социально значимых проектов.

Средства, привлеченные за счет данного выпуска, были направлены на модернизацию торговых и многофункциональных центров, внедрение ресурсосберегающих технологий, особенно электро-, тепло- и водопотребления в рамках инвестиционной Программы РЕ в соответствии с целью реализации стратегии устойчивого развития компании для снижения негативного воздействия на городскую среду.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» осуществило выплаты держателям биржевых облигаций Компании на сумму 51,73 млн рублей.

26 декабря 2022 года был выплачен купонный доход по «зеленым» облигациям серии 002Р-02 в сумме 12,46 млн рублей.

27 декабря 2022 года исполнены обязательства по купонному доходу облигаций серии 002Р-03 в размере 39,27 млн рублей.



Обзор реализации стратегии



| | |
|--|----|
| Операционные результаты | 45 |
| Финансовые результаты | 52 |
| Совместные программы с ключевыми клиентами | 60 |
| Цифровизация бизнес-процессов (Digital и PropTech) | 61 |
| Ключевые показатели экологической эффективности | 62 |
| Ключевые социальные показатели | 63 |

Операционные результаты

Операционные результаты

«Гарант-Инвест» продолжает устойчивое развитие и привлечение новых арендаторов: в общей сложности за 2022 был привлечен 51 новый арендатор, было сдано в аренду 1 890 кв. м.

Несмотря на то, что постковидный период сменился неблагоприятной геополитической ситуацией в стране и влиянием санкций на развитие российской экономики, из торговых центров «Гарант-Инвест» ушло всего 5 международных арендаторов, доля которых в портфеле составила 2% арендопригодной площади. Благодаря концепции формата у дома и небольшой площади наших торговых центров мы зафиксировали интерес со стороны арендаторов, готовых уходить из больших торговых центров в небольшие районные форматы, так как вакансии площадей в больших торговых центрах составили более 25% арендопригодной площади.

Основные профили арендаторов, с которыми в основном заключали договоры аренды в 2022 году:

| | |
|-------------------------|--|
| Продуктовый супермаркет | «Пятерочка» |
| Рестораны и кафе | «МатчаСушиБенто» и др. |
| Товары для здоровья | GATTI и др. |
| Кожгалантерея | Саквойж, LABBRA |
| Услуги | TEZTOUR, банк Юнистрим, Carglass и др. |
| Косметика и парфюмерия | Крым Планета, ЭЛИЗЭ proff, Белорусская Косметика, Parfum & Cosmetics и др. |
| Ювелирные изделия | Sunlight, ЭПЛ. Якутские бриллианты и др. |
| Прочее | У Палыча, «ЗооКосмоСтар», Мостабак, СПЛАВ и др. |

Арендные ставки

Влияние геополитической ситуации, как еще одного кризиса, не могло не сказаться на развитии арендных отношений, но и еще раз подчеркнуло, что концепции районных центров – это устойчивый формат торговых центров, который всегда будет востребован. Изменение потребительского поведения в условиях экономических санкций оказывается на привычках делать большие покупки, планировать отпуск, а также формирует новый тренд – проводить больше времени с друзьями и семьей около дома. Наличие правильного предложения в проектах «Гарант-Инвест» позволяет удерживать арендаторов и среднюю арендную ставку выше, чем этот показатель по рынку.

Операционные результаты

Сравнение средних ставок по Москве и ставок по портфелю Компании, тыс. руб./год

*Источник: Nikolliers, CORE.XP

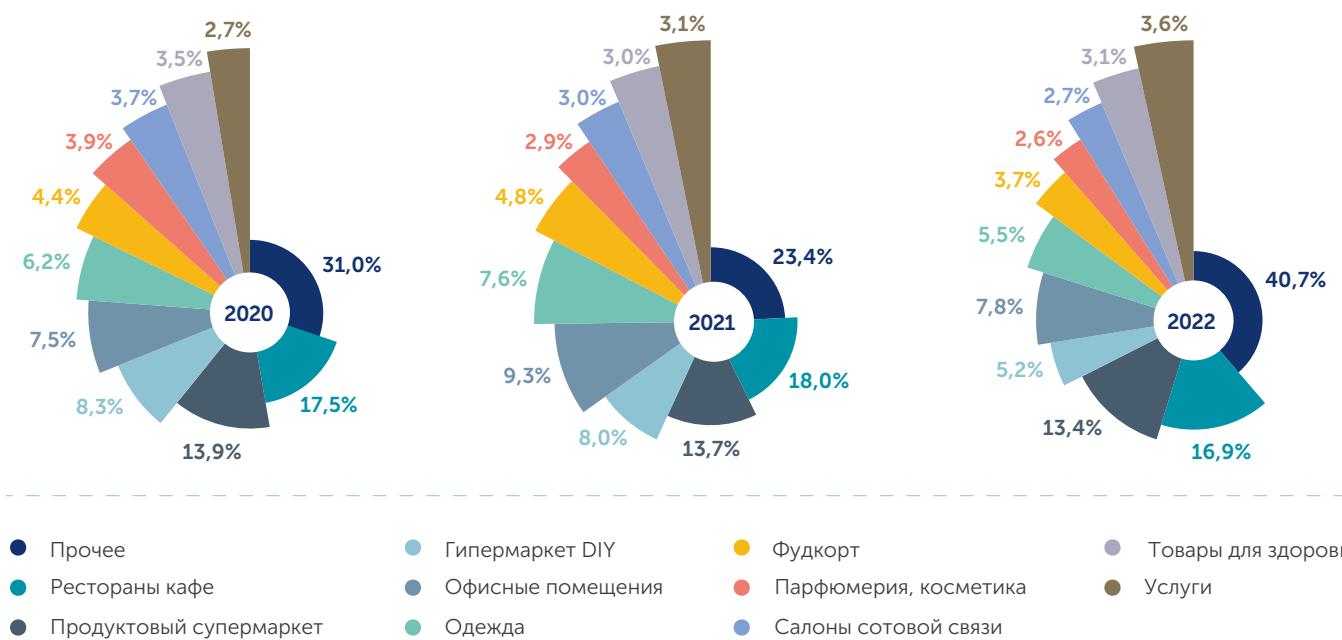


Одним из преимуществ Компании является низкая зависимость от якорных арендаторов (включая международные фешн сети), отдельных секторов/профилей ритейла (таких как киноиндустрия), а также высокая диверсификация (26 разных профилей). Это обеспечивает низкий уровень операционного рискаарендаторов обеспечивает низкий уровень операционного риска.

На стабильном уровне держатся основные категории арендаторов, такие как общественное питание, продуктовый супермаркет, сфера услуг, товары для дома, что в доле выручки совокупно составляет порядка 43%.

Глобально на рынке торговой недвижимости Москвы многие сети столкнулись с проблемой выстраивания новых логистических цепочек, импортозамещения продукции. На это необходимо время. По данным консалтинговых агентств, ждать нормализации и роста торговой деятельности придется не ранее второго полугодия 2023 года.

Динамика выручки арендаторов по профилям (2019-2022 гг.)



²Ставки приводятся без учета НДС и операционных расходов для стандартного магазина арендаемой площадью до 100 кв.м, расположенного на первом этаже торговой галереи.

Операционные результаты

Выручка от якорных арендаторов

Соотношение якорных арендаторов и остальных магазинов — еще один секрет успеха качественного управления. Правило здесь простое: чем крупнее торговый центр, тем больше в нем должно быть «якорей», тем больше зависимость выручки от якорных операторов.

Портфель объектов ФПК «Гарант-Инвест» в основном содержит небольшие районные торговые центры, что позволяет компании не попадать в зависимость от якорных операторов.

Соотношение выручки якорных и всех остальных арендаторов в 2022 году



- Выручка якорных арендаторов
- Выручка остальных арендаторов

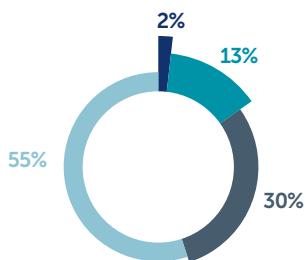
Соотношение сетевых и не сетевых арендаторов на 31.12.2022 года



- Сетевые арендаторы
- Несетевые арендаторы

Состав арендаторов — это ключевой фактор успеха торгового центра. Компания предъявляет к арендаторам определенные требования, главное из которых — соответствие концепции торгового центра. 73% площадей в торговых центрах Компании занимают сетевые арендаторы, на которых приходится 68% всей выручки по арендной составляющей.

Структура портфеля договоров аренды по срокам применительно к занимаемой площади на 31.12.2022г.



- Договоры сроком на 11 месяцев
- Договоры сроком на 2-4 года
- Договоры сроком на 5-9 лет
- Договоры сроком на 10 лет и более

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

Договоры на 11 месяцев, как правило, заключаются на небольшие площади, при этом заключение или перезаключение таких краткосрочных договоров происходит по более высоким ставкам и дает хороший коммерческий эффект по объектам в портфеле. В портфеле Группы доля краткосрочных договоров составляет 2% всех арендуемых площадей.

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

Операционные результаты

Посещаемость торговых центров

Посещаемость в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест», несмотря на влияние геополитической ситуации, восстанавливается, что показывает принятие и адаптацию потребительского сектора к ситуации на рынке. Для нас это еще одно доказательство устойчивой концепции проектов «Гарант-Инвест» и лояльности посетителей.

Посещаемость в торговых центрах «Гарант-Инвест» за 2022 год совокупно увеличилась на 1,4% по сравнению с 2021 годом (LFL). Это дает хороший шанс на рост и возвращение к докризисным показателям.

Посещаемость ТЦ ФПК «Гарант – Инвест» в по годам, млн человек

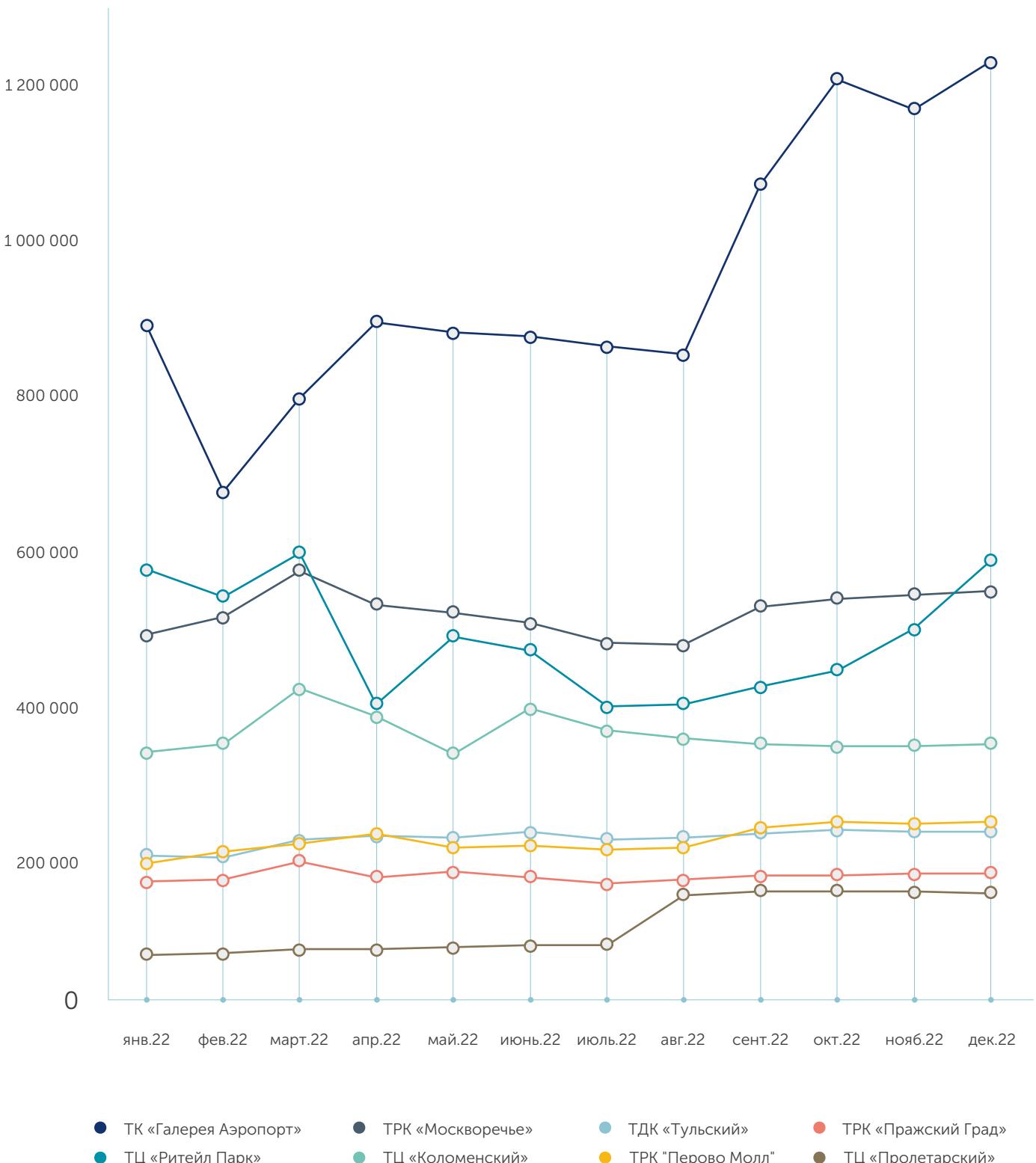


Посещаемость ТЦ ФПК «Гарант – Инвест» в 2022г., млн человек



Операционные результаты

Динамика посещаемости ТЦ ФПК «Гарант – Инвест» в 2022г., чел.



Операционные результаты

Доля свободных площадей

Торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» исторически имеют показатель вакантности ниже рынка, это связано с рядом факторов:

- максимальная посещаемость (36,5 млн человек в год.);
- отличное месторасположение;
- география: Москва (внутри МКАД);
- небольшой размер (40-120 арендаторов на один ТЦ);
- эффективное управление ТЦ;
- успешный пул арендаторов (популярные бренды среднего уровня);
- пакетные/портфельные сделки с ключевыми арендаторами.

Наши арендаторы достаточно быстро адаптировались к новым реалиям.

Уровень вакантности, %

Источник: CMWP



Вакантность в торговых центрах Компании на 31 декабря 2022 года составила 2,55%. Торговые центры Компании востребованы у арендаторов ввиду их конкурентного месторасположения, маркетинговой политики и интересных для арендаторов условий долгосрочного сотрудничества. Доля вакантных площадей в среднем по портфелю Компании существенно ниже средней вакантности по Москве, согласно данным ведущих консультантов рынка недвижимости.

Финансовые результаты

Финансовые результаты

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

- обеспечение растущего арендного дохода от инвестиционной собственности;
- инвестиции в активы со среднесрочной перспективой роста;
- сохранение отраслевого и регионального фокуса на торговой недвижимости в Московском регионе.

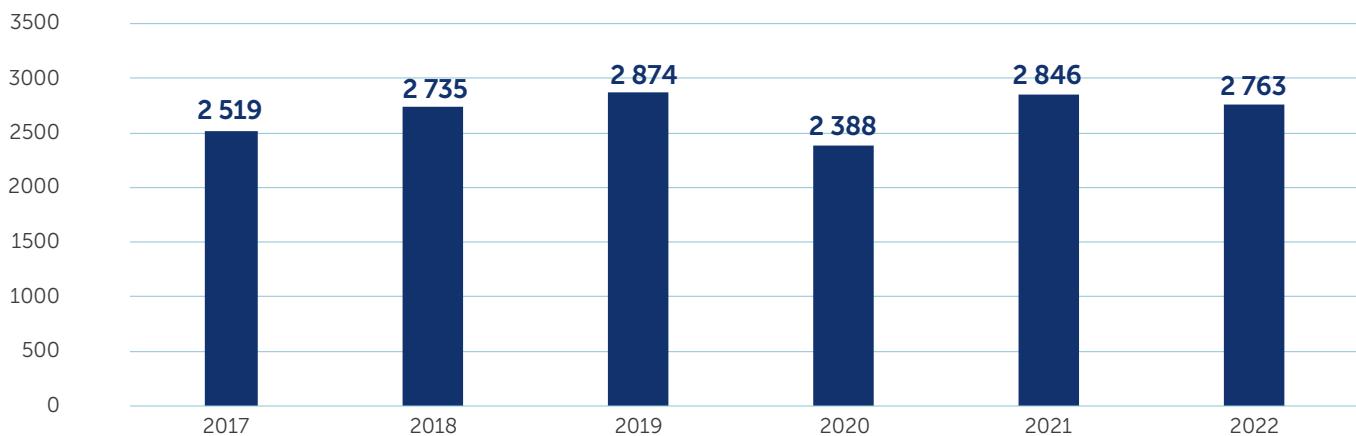
Компания стремится обеспечить рост арендного дохода на основе устойчивых многолетних партнерских отношений с арендаторами, максимального заполнения арендопригодных площадей, увеличения точек островной торговли, обновления помещений и расширения портфеля инвестиционной недвижимости за счет приобретения новых объектов и их глубокой реконструкции в рамках «Программы РЕ».

Структура выручки

Выручка торговых центров ФПК «Гарант-Инвест» неуклонно росла в последние годы. Этому способствовала положительная динамика основных операционных показателей Компании – посещаемости и вакантности арендопригодных площадей. Исключение составил 2020 год, когда введенные антиковидные ограничения прервали восходящий тренд оборотов Компании.

В 2022 году на операционные результаты влияние оказalo изменение внутриэкономической ситуации после начала специальной военной операции. Вследствие введения беспрецедентных западных санкций под существенным внешним давлением оказались финансовая и банковская сфера, что не могло в дальнейшем не сказаться практически на всех сферах экономики. Экономические проблемы привели к снижению в целом оборота торговых центров Компании на 2,9% LFL. Вместе с тем, сопоставление текущих показателей с уровнями 2020 года (пандемия COVID-19, локдаун) показывает, что нынешняя ситуация оказывает на бизнес ФПК «Гарант-Инвест» гораздо меньшее воздействие, нежели коронакризис.

Динамика выручки, млн руб.

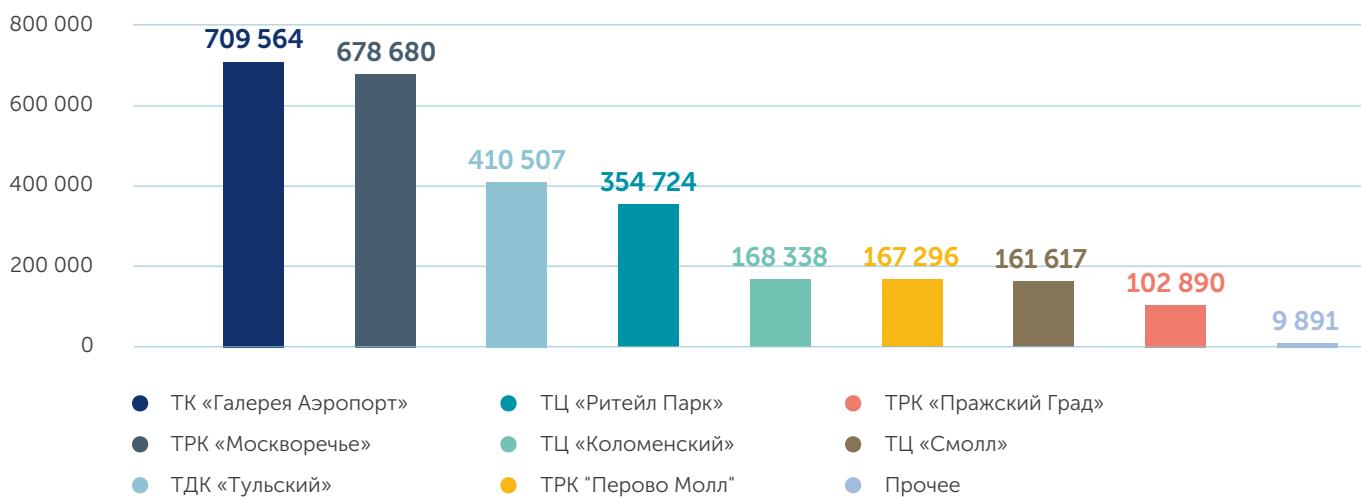


Основную поддержку параметрам выручки и операционной прибыли оказали показатели максимальной посещаемости торговых центров и минимальной вакантности их арендопригодных площадей. Кроме этого, Компании удалось сохранить практически всех своих арендаторов, так как доля иностранных компаний в структуре клиентов, принявших решение покинуть российский рынок, незначительна.

Финансовые результаты

В наибольшей степени текущий кризис оказал влияние на обороты крупных торговых центров, принадлежащих Компании – максимальное падение выручки имело место в ТЦ «Ритейл Парк» (-12%), ТРК «Московоречье» (-8%), ТК «Галерея Аэропорт» (-7%). При этом ряд районных торговых комплексов показал положительную динамику выручки. Наибольший прирост продемонстрировала сеть районных торговых центров «Смолл», чья выручка увеличилась на 17%. На 6% вырос доход ТРК «Перово Молл», на 4% увеличились обороты ТРК «Пражский Град». После проведенной годом ранее реновации на 9% вырос оборот ТДК «Тульский».

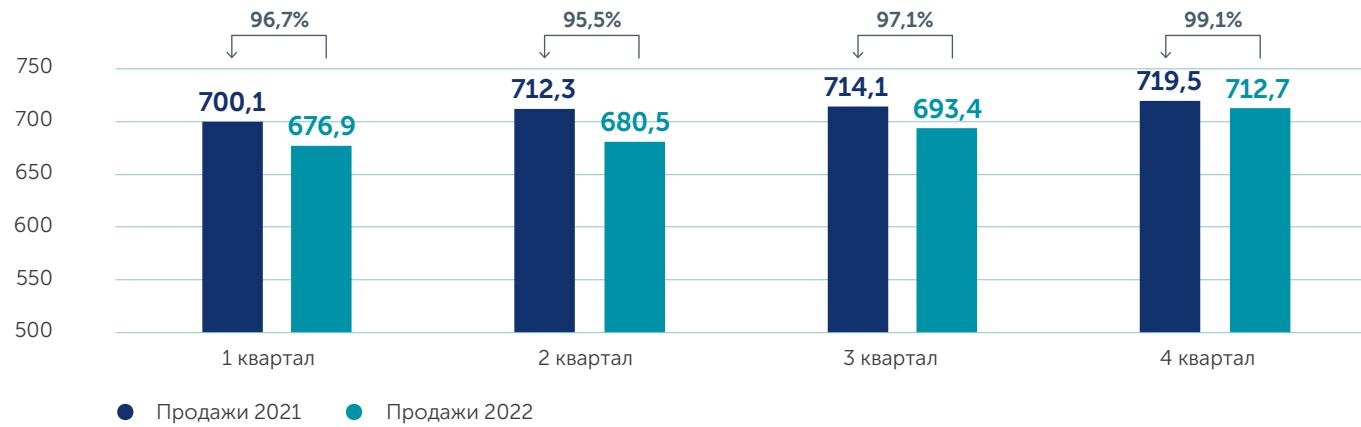
Выручка 2022 года по объектам, тыс. руб.



Выручка АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» достаточно хорошо диверсифицирована по принадлежащим ей объектам недвижимости.

Внутри отчетного года показатели выручки Компании были распределены достаточно равномерно, в то же время демонстрируя некоторую восходящую динамику (выручка в IV квартале выросла на 5,3% относительно выручки в I квартале года). Данный факт говорит о том, что специальная военная операция, начавшаяся в феврале 2022 года, не оказала существенного влияния на бизнес Компании.

Соотношение поквартальной выручки 2022 и 2021 гг., млн руб.



Относительные величины квартальных показателей выручки 2022 года к аналогичным параметрам 2021 года демонстрируют небольшое снижение в I и II кварталах 2022 года, в связи с падением спроса на фоне обострения геополитической ситуации. Во 2-м полугодии спрос постепенно восстанавливался, что положительно повлияло на показатели выручки. Данная тенденция была связана с ослаблением неопределенности в экономике и восстановлением интереса арендаторов и покупателей к торговым центрам Компании.

Финансовые результаты

Доля выручки по договорам с арендными ставками в иностранной валюте

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

Доля валютной выручки существенно снижалась на протяжении последних лет. В 2022 году она составила 55 млн рублей, или 2% всей выручки.

Динамика выручки по типам договоров



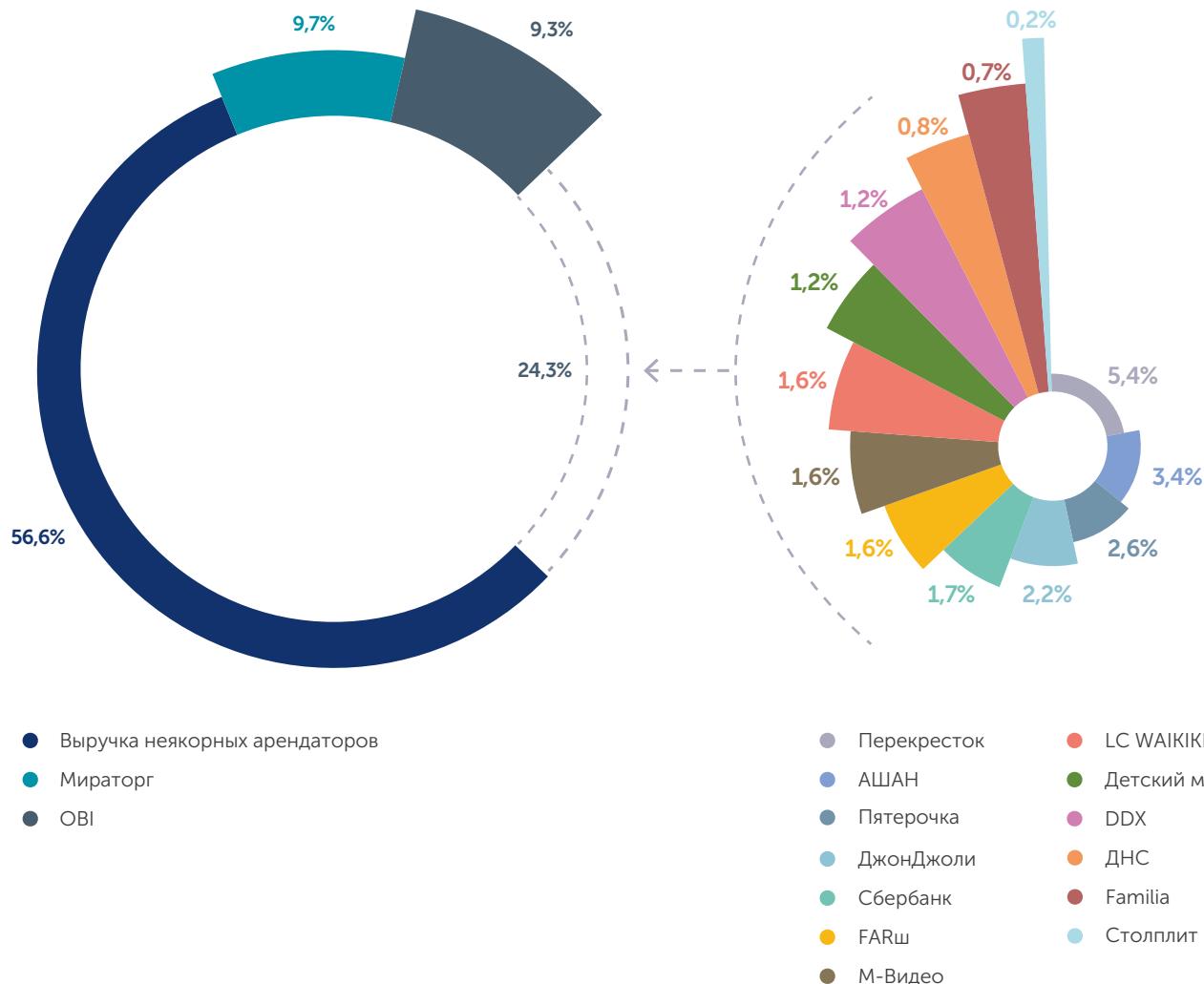
Финансовые результаты

Доля выручки по договорам с якорными арендаторами

Компания формирует диверсифицированный портфель клиентов, не допуская существенной концентрации операционного риска, приходящегося на одного арендатора. Категория якорных арендаторов достаточно диверсифицирована, и их суммарная доля в арендной выручке (без учета OBI и Мираторга) не превышает 25% от выручки по всем клиентам.

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

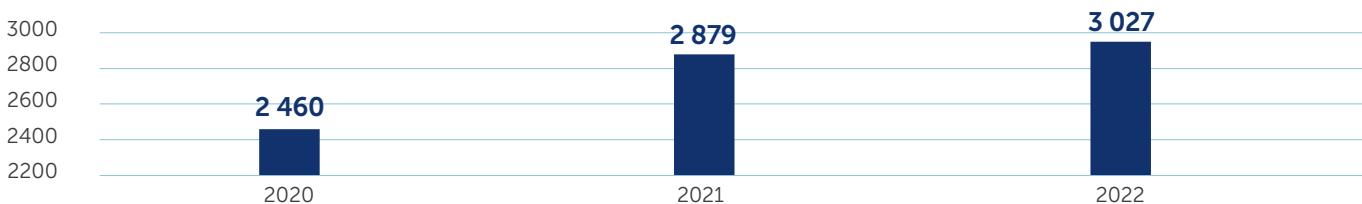
Соотношение выручки якорных арендаторов и всех остальных



Финансовые результаты

EBITDA и чистая прибыль

EBITDA, млн руб.



Показатель EBITDA рассчитывается консервативным методом и не учитывает эффект от переоценки инвестиционной собственности Компании. Несмотря на снижение выручки, показатель EBITDA вырос на 5,1% по сравнению с 2021 годом, в том числе, за счет роста неарендных доходов, а также доходов от финансовых активов Компании. Достигнув уровня в 3 млрд. руб., EBITDA 2022 года стала самым высоким значением данного параметра за всю историю существования Компании. Несмотря на рекордную величину EBITDA, чистый финансовый результат Компании за 2022 год был отрицательным и составил: **-1 756 млн руб.**

Это стало, прежде всего, результатом следующих моментов:

- повышенной процентной нагрузки по обслуживанию долга Компании, зависящей от динамики ключевой ставки ЦБ (этот параметр в 2022 году доходил до 20%);
- отрицательной переоценки инвестиционной собственности Компании в размере 1 642 млн руб. как следствие роста отраслевых рисков (технически это реализовалось в виде роста ставки дисконтирования и показателя cap rate);
- зафиксированного обесценения гудвилла в размере 200 млн руб.

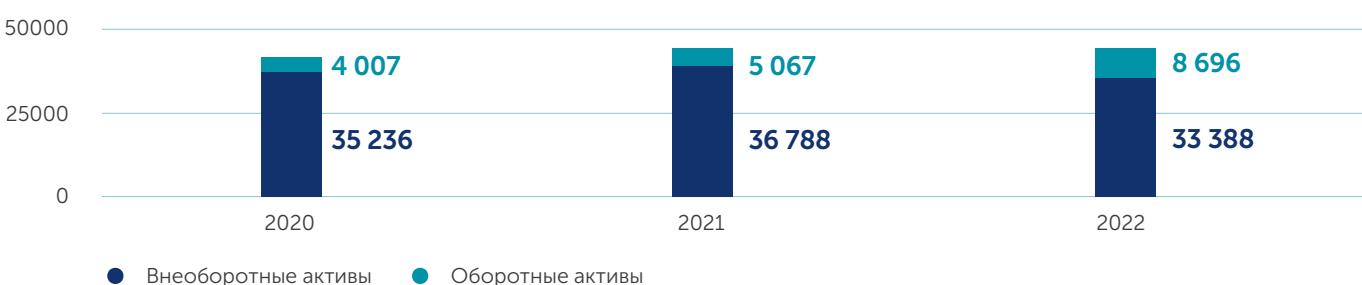
В отсутствие только последних двух факторов чистый финансовый результат Компании за 2022 год был бы положительным.

Активы

Активы Компании выросли в текущем отчетном периоде на 0,5% (или 229 млн рублей). Основные изменения в структуре активов произошли по следующим направлениям:

- оценка инвестиционной недвижимости выросла на 1 324 млн руб., в основном за счет роста стоимости МФК «WESTMALL» в результате выхода комплекса на завершающий этап строительства (незавершенное производство и выданные авансы, которые в большей степени были связаны с работами по данному проекту, снизились на 618 и 448 млн руб. соответственно);
- денежные средства выросли на 367 млн руб.;
- дебиторская задолженность сократилась на 191 млн руб.

Динамика роста активов, млн руб.



Финансовые результаты

В структуре внеоборотных активов почти 90% составляет инвестиционная собственность, которая на ежегодной основе оценивается независимыми оценщиками доходным методом.

По состоянию на 31 декабря 2022 года оценка была выполнена компаниями ООО «ДИЭМЭЙ ОЦЕНКА» (ранее ООО «Джонс Лэнг Ласаль») и ООО «Комонвелс Партнершип» (ранее ООО «Кушман энд Вэйкфилд»).

Справедливая стоимость инвестиционной собственности, млн руб.

| Наименование объекта | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| «Галерея Аэропорт» | 7 982 | 8 007 | 7 450 |
| «Мосворечье» | 6 639 | 6 800 | 6 295 |
| «Ритейл Парк» | 4 053 | 4 131 | 4 024 |
| «Тульский» | 3 338 | 3 401 | 3 304 |
| «Коломенский» | 1 576 | 1 634 | 1 559 |
| «Пражский Град» | 706 | 732 | 788 |
| «Перово Молл» | 1 047 | 1 144 | 1 255 |
| «Смолл Пролетарский» | 445 | 449 | 474 |
| «Смолл Шипиловский» | 192 | 197 | 196 |
| «Смолл Борисовский» | 96 | 100 | 115 |
| «Смолл Черноморский» | 196 | 198 | 187 |
| «Смолл Бирюлевский» | 190 | 192 | 191 |
| «Смолл Каширский» | 162 | 165 | 165 |
| Офисный центр «Колобовский» | 132 | 132 | 135 |
| Проект WESTMALL | 730 | 1 085 | 3 553 |
| Итого | 27 484 | 28 367 | 29 691 |

Стоимость инвестиционной собственности с начала года выросла на 1 324 млн руб. или почти на 5%. Рост стоимости был обусловлен, прежде всего, завершением первого этапа строительства МФК WESTMALL. Изменение инвестиционной стоимости входящих в портфель объектов имело разнонаправленный характер.

Отрицательная динамика стоимости отдельных торговых центров объясняется снижением их оборотов, а также изменением основных параметров оценки недвижимости, связанных с ростом отраслевых рисков. Компания принимает в текущей ситуации наиболее консервативные подходы при создании резервов и оценке инвестиционной стоимости принадлежащих ей объектов недвижимости.

Финансовые результаты

Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы, млн руб.



В 2022 году в ответ на рост экономической неопределенности Компания реализовала политику повышения степени ликвидности своих активов, в том числе за счет изменения структуры финансовых вложений в пользу увеличения доли их краткосрочной части. По состоянию на 31 декабря 2022 года долгосрочные финансовые активы представлены займами в рублях, выданными юридическим лицам со сроком погашения в 2023-2025 годах. Краткосрочные финансовые активы включают в себя выданные займы и облигации федерального займа.

Обязательства

Компания осуществляет активное управление долговым портфелем с целью оптимизации и равномерного распределения во времени кредитной нагрузки, уменьшения процентных платежей и снижения доли амортизации основного долга в течение срока действия кредитных договоров (до полного погашения), а также выделения средств для финансирования инвестиционных программ. Каждый кредит выдан на дочернее общество Компании – отдельное юридическое лицо, являющееся владельцем торгового центра, под залог этого объекта торговой недвижимости в пользу банка – старшего кредитора. Эмитентом облигаций выступает сама материнская компания – АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

Обязательства, млн руб.

| Показатель | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|
| Кредиты и займы | 16 139 | 18 406 | 21 960 |
| Выпущенные долговые ценные бумаги | 7 724 | 7 770 | 6 520 |
| Общий долг | 23 863 | 26 176 | 28 480 |
| Денежные средства на конец периода | 533 | 926 | 1 293 |
| Чистый долг | 23 330 | 25 250 | 27 187 |

Финансовые результаты

Рост консолидированного чистого долга на 1 937 млн рублей на отчетную дату произошел вследствие инвестиций, проводимых Компанией в программу реновации существующих торговых центров, а также строительства МФК WESTMALL. При этом величина чистого долга без учета кредита под строительство МФК WESTMALL составила 23 450 млн руб. Таким образом, если бы Компания не осуществляла работы над данным проектом, т.е. не находилась бы в стадии активного роста, величина ее чистого долга скратилась бы.

Доля долгосрочного долга в структуре обязательств составила 86%.

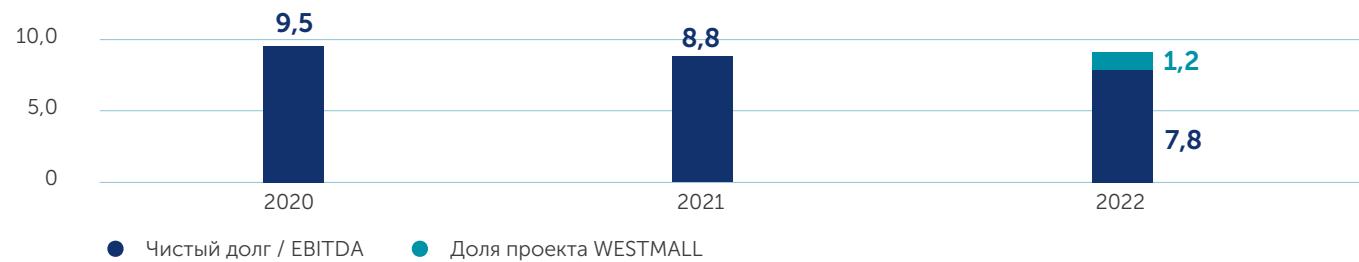
Объем денежных средств на счетах Компании на конец отчетного периода составил 1 293 млн рублей, что на 40% выше аналогичного показателя на начало года.

В 2022 году АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» завершило размещение нового выпуска облигаций номинальным объемом 1,5 млрд руб. Были погашены старые выпуски объемом 800 и 500 млн руб., а также в течении года производились выплаты по амортизации существующих выпусков. Общий объем погашения облигационных обязательств составил более 3,6 млрд руб. Таким образом, АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в очередной раз подтвердила репутацию надежного заемщика, обеспечивающего обслуживание долга в любых ситуациях.

Соотношение «Чистый долг / EBITDA»

В 2022 году показатель «Чистый долг/EBITDA» составил 9,0. Рост данного параметра связан с ростом значения чистого долга ввиду активной реализации Компанией инвестиционной программы, включающей в том числе проект МФК «WESTMALL». Без учета кредита под строительство МФК WESTMALL (до начала периода эксплуатации данный объект не вносит вклад в EBITDA) значение показателя «Чистый долг/EBITDA» составляет 7,8.

Чистый долг / EBITDA



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

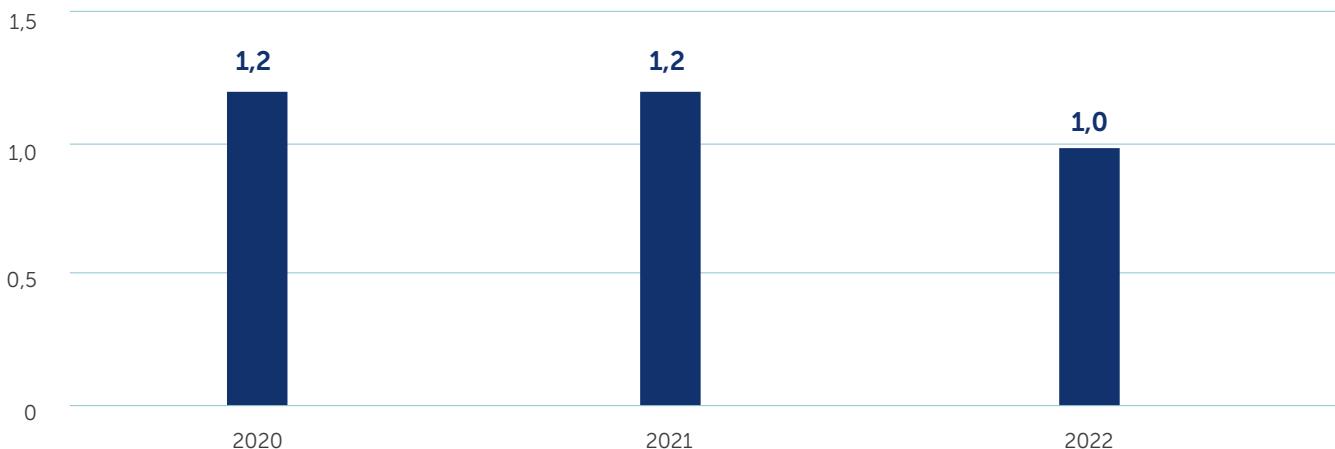
Финансовые результаты

Соотношение «EBITDA / Проценты к уплате»

Коэффициент покрытия (EBITDA/Проценты к уплате) отражает превышение EBITDA над суммой процентов по кредитам и купонов по облигациям и характеризует устойчивость финансового положения и способность Компании обслуживать свой долг.

В 2022 году, несмотря на значительный рост процентной нагрузки, произошедший в силу существенного роста ключевой ставки Банка России в первом полугодии (стоимость обслуживания долга напрямую зависит от этого параметра), значение этого показателя не опустилось ниже 1, что говорит о способности Компании преодолевать периоды серьезной турбулентности. При сохранении затрат по обслуживанию долга в 2022 году на уровне прошлого года, коэффициент покрытия был бы равен 1,3.

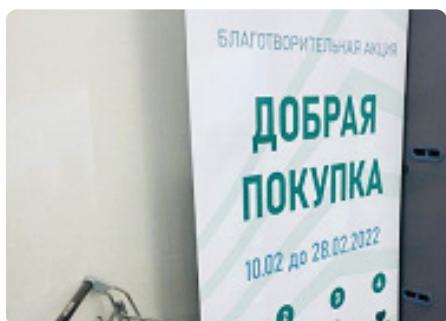
EBITDA/Проценты к уплате



Консервативная политика Компании в области привлечения стороннего финансирования, грамотное операционное управление, гибкое выстраивание взаимоотношений с клиентами и контрагентами в очередной раз позволяют Компании с минимальными потерями преодолевать серьезные внешние вызовы.

Совместные программы с ключевыми клиентами

Совместные программы с ключевыми клиентами



«Добрая покупка» в ТК «Галерея Аэропорт»

«Гарант-Инвест» совместно с супермаркетом «Мираторг» организовал социально значимую акцию «Добрая покупка» в ТК «Галерея Аэропорт», в рамках которой каждый покупатель мог оказать помощь пенсионерам, инвалидам и пожилым людям района Аэропорт. В кассовой зоне супермаркета были установлены информационные постеры и тележки, в которых покупатели оставляли продукты для малообеспеченных жителей района. Собранные продукты были переданы в социальный отдел управы района Аэропорт для адресной помощи пенсионерам.



Kids Fashion Show 2022 в ТРК «Перово Молл»

«Гарант-Инвест» совместно с магазином «Детский мир» при организационной поддержке агентства Mini Top Model провели 3 сезон модного показа Kids Fashion Show 2022, в котором приняли участие более сорока модниц. В показе были представлены главные тренды коллекции магазина «Детский мир». Ведущие дизайнеры «FELIZARIO», «Яна Весна» и другие показали свои новые коллекции на подиуме ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ». Каждая модель дефилировала в одежде трех разных брендов, получив незабываемые эмоции и аплодисменты восхищенных зрителей. А на память об этом невероятном событии у каждой осталась статуэтка, номинация «Лучшая модель Весна 2022» и подарок от бренда «SOKOLOV» магазина «ЮвелирТорг».



День Победы в ТРК «Москворечье»

«Гарант-Инвест» при поддержке ресторана «IL Патио» организовали праздничный обед для ветеранов Великой Отечественной войны в честь празднования Дня Победы в ТРК «Москворечье». Мероприятие сопровождалось ведущим-аккордеонистом, исполнившим песни военных лет, и завершилось исполнением песни «День Победы», под аккорды которой ветеранам торжественно вручили цветы и подарки.



«Соберем детей в школу» в ТК «Галерея Аэропорт», ТЦ «Ритейл парк», ТДК «Тульский» и ТРК «Перово Молл»

«Гарант-Инвест» в партнерстве с ресторанами «IL Патио», «KFC» и Центром развития детей, а также управами районов провели в торговых центрах акцию «Соберем детей в школу», в рамках которой для юных посетителей были организованы различные активности и мастер-классы, подготовлены угождения и переданы подарки для учебы и творчества.

Цифровизация бизнес-процессов (Digital и PropTech)

Цифровизация бизнес-процессов (Digital и PropTech)

Внедрение инновационных решений по автоматизации, цифровизации и оптимизации деятельности торговых центров - одно из приоритетных направлений развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Понимая важность нового технологического уклада, компания разработала проект PropTech, направленный на применение digital-технологий для девелопмента и управления объектами. Проект реализуется совместно с Программой «РЕ» и успешно внедрен в рамках модернизации торговых центров Компании: ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТДК «Тульский», ТЦ «Ритейл Парк», ТРК «Перово Молл», ТРК «Пражский Град», ТЦ «Коломенский», СРТЦ «Смолл». Внедрение данных технологий позволило повысить уровень удобства совершения покупок и комфорта посетителей в торговых центрах для посетителей, увеличить эффективность эксплуатации объектов, а также упростить взаимодействие с арендаторами.

6 основных направлений проекта PropTech:

Smart center

(умное здание, диспетчеризация, автоматизация в т.ч. операционных процессов, сокращение ресурсопотребления и др.)

Услуги для посетителей

(интерактивная навигация, 3D-туры, чат-боты, зарядные устройства в лаунж зонах, умная парковка, электронная справочная служба, бронирование ресторанов и др.).

Поэтапное внедрение Маркетплейс

(платформа для продажи товаров и услуг арендаторов, сайт-витрина, цифровой универмаг и др.).

Автоматизация всех арендных процессов

(CRM, системы электронного документооборота (СЭД), электронный сервис для арендаторов, автоматизированные системы обработки заявок от арендаторов, личный кабинет и др.).

B2B2C

(совместно с арендаторами: цифровой маркетинг и реклама Digital indoor/outdoor, click&collect, коммуникации с посетителями, в т.ч. потенциальными, SEO продвижение, push-уведомления и др.).

Digital маркетинг

(контекстная реклама, e-mail-маркетинг, маркетинг в социальных медиа (SMM), прямые рассылки, поисковая оптимизация, поисковый маркетинг и др.).

Ключевые показатели экологической эффективности

Ключевые показатели экологической эффективности

Важнейшая часть деятельности ФПК «Гарант-Инвест» – реализация принципов устойчивого развития. Компания продолжает совершенствоваться в этой области даже в кризисных условиях. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» накопила многолетний практический опыт в области социальной ответственности, рационального использования природных и энергоресурсов, качественного преобразования городской среды, корпоративного управления. Компания стремится предотвратить любое негативное воздействие объектов коммерческой недвижимости, находящихся под управлением, на окружающую среду, а в случаях, когда это не представляется возможным, минимизировать такое воздействие. При проектировании, строительстве и реновации применяются современные ресурсосберегающие технологии и принципы рационального управления ресурсами. На всех объектах введена система раздельного сбора бытовых отходов, действуют современные системы очистки выбросов загрязняющих веществ и стоков.

Теплопотребление
торговых центров, Гкал

10266

(-14,2%)

Электропотребление
торговых центров, МВт

22 929

(- 9,7%)

Общее сокращение
теплопотребления
за 2022 год составило

1705 Гкал

Общее сокращение
электропотребления
за 2022 год составило

2474 МВт

Снижение выбросов
парниковых газов составило

2719 т. СО² ЭКВ.

Ключевые социальные показатели

Ключевые социальные показатели

Программы социальной поддержки сотрудников «Гарант-Инвест» направлены на совершенствование корпоративной культуры, создание между руководством и сотрудниками условий для социального партнерства, привлечение, удержание и мотивацию сотрудников Компании, а также заботу об их здоровье, работоспособности, профессиональном долголетии, возможностях самореализации, условиях труда и жизни. 2022 году предприятия «Гарант-Инвест» продолжили реализацию Стратегии устойчивого развития, сохранив имидж социально ориентированной компании. В отчетном году проведено более 170 мероприятий, направленных на поддержку ветеранов, пенсионеров, детей и малоимущих. На благотворительные проекты было направлено 3,4 млн рублей.



Корпоративное управление



| | |
|---|-----------|
| Общая информация о структуре корпоративного управления и контроля | 65 |
| Принципы развития системы корпоративного управления | 65 |
| Органы управления | 69 |
| Итоги работы Совета директоров | 70 |
| Управление рисками и система внутреннего контроля (СУРиВК) | 76 |
| Карта рисков | 80 |
| Приложение | 86 |
| Контакты | 95 |

Общая информация о структуре корпоративного управления и контроля

Общая информация о структуре корпоративного управления и контроля

Общество проводит единую и последовательную политику по взаимоотношениям с акционерами и инвесторами, базирующуюся на общепринятых принципах корпоративного управления.

Корпоративное управление в Обществе направлено, в первую очередь, на неукоснительное соблюдение прав всех акционеров и инвесторов. Общество стремится к обеспечению долгосрочного благосостояния акционеров и инвесторов путем повышения капитализации, реализации сбалансированных стратегических задач и снижения рисков в своей деятельности.

Политика Общества по раскрытию информации направлена на обеспечение акционеров и инвесторов достоверной, актуальной и своевременной информацией. Общество обеспечивает равный и одновременный порядок доступа к информации всех акционеров и инвесторов, полностью соответствует требованиям Положения Банка России от 27.03.2020 N 714-П "О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг", Федерального закона «Об акционерных Обществах» и других требований законодательства.

Общество поддерживает постоянный диалог с акционерами и инвесторами, обеспечивает регулярные контакты и обмен информацией между Обществом и акционерами, существующими и потенциальными инвесторами.

В 2022 году Общество продолжило развитие важнейшего направления в ESG-трансформации компаний всех направлений бизнеса. Общество в 2022 году продолжало уделять этому направлению пристальное внимание, будучи одной из первых компаний, которая понимала важность и необходимость внедрения ESG-повестки в повседневную деятельность, инвестировало в «зеленые» технологии, внедряло принципы ответственного финансирования, продолжало социальные и экологические инициативы, неукоснительно контролировало использование целевых денежных средств, полученных в результате выпуска «зеленых» облигаций.

Принципы развития системы корпоративного управления

Принятая в Обществе система корпоративного управления соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, ПАО Московская Биржа, положениям Кодекса корпоративного управления, рекомендованного Банком России, а также ориентирована на лучшие мировые практики в области корпоративного управления.

Гарант-Инвест развивает систему корпоративного управления как сбалансированную систему взаимоотношений между акционерами, Советом директоров, исполнительным органом Общества, высшими менеджерами и другими заинтересованными лицами, в том числе работниками, клиентами, контрагентами, инвесторами Общества, государственными и местными органами власти.

Система корпоративного управления Общества нацелена на защиту интересов всех акционеров Общества, независимо от размера пакета акций, которым они владеют, что создает предпосылки для обеспечения устойчивого роста стоимости акционерного капитала Общества в долгосрочной перспективе. Обеспечение интересов акционеров является главным приоритетом для Общества, но при этом система корпоративного управления Общества выстроена таким образом, чтобы интересы и других заинтересованных сторон в вопросах корпоративной и социальной ответственности учитывались при осуществлении текущей деятельности Общества и в стратегии развития Общества.

Принцип приоритетности прав и интересов акционеров соблюдается посредством обеспечения равного и справедливого отношения ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом, в создании максимально благоприятных возможностей для принятия акционерами важных решений для деятельности Общества: утверждение документов, регулирующих работу органов управления Общества, распределение прибыли, избрание членов Совета директоров Общества.

Общество обеспечивает такой порядок сообщения о проведении Общего собрания акционеров и предоставления материалов к Общему собранию акционеров, который дает акционерам возможность надлежащим образом, в достаточный срок подготовиться к участию в нем и позволяет акционерам принимать обоснованные решения. Общество также обеспечивает своевременную подготовку и размещение материалов к Общему собранию акционеров, тем самым предоставляя доступ к материалам всем заинтересованным лицам.

Принципы развития системы корпоративного управления

Ключевые принципы развития системы корпоративного управления

- Приоритетность прав и интересов акционеров. Органы управления Общества осуществляют свою деятельность беспристрастно, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и обеспечивают максимальную защиту прав и интересов акционеров Общества.
- Недопущение действий акционеров, направленных на злоупотребление своими правами, на причинение вреда Обществу и другим акционерам.
- Полная подотчетность Совета директоров и единоличного исполнительного органа Общества Общему собранию акционеров.
- Ответственность, профессионализм и компетентность органов управления Общества соответствуют масштабам деятельности Общества и обеспечивают законные интересы всех заинтересованных сторон.
- Эффективное разграничение полномочий и ответственности между органами управления Общества.
- Эффективность и сбалансированность систем внутреннего контроля и управления рисками Общества.
- Информационная прозрачность. Общество обеспечивает своевременное и достаточное раскрытие достоверной информации о деятельности Общества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и лучшими практиками для публичных акционерных компаний.
- Обеспечение долгосрочного устойчивого развития Общества.
- Совершенствование системы корпоративного управления Общества и повышение ее эффективности, с учетом влияния и изменения внутренних и внешних факторов развития Общества, требований законодательства и совершенствования общепринятых норм корпоративного управления.

Взаимодействие с акционерами и инвесторами

В течение отчетного года Компания предоставляла максимально полную и качественную информацию акционерам и владельцам эмитированных облигаций по различным аспектам деятельности Компании и финансовым результатам. В соответствии с законодательством Российской Федерации и Положением об информационной политике АО «Коммерческая Недвижимость» ФПК Гарант-Инвест» Компания обеспечивает своевременное раскрытие достоверной информации обо всех существенных фактах, касающихся ее деятельности, в том числе о ее финансовом положении, результатах деятельности, структуре собственности и управлении Компанией, а также свободный доступ к такой информации всех заинтересованных лиц. Компания раскрывает всю информацию на странице в сети Интернет ООО «Интерфакс-ЦРКИ» - информационного агентства, аккредитованного ЦБ РФ для раскрытия информации.

В рамках взаимодействия с инвестиционным сообществом были проведены следующие мероприятия:

- презентации для инвесторов с участием аналитиков, ведущих брокерских и консалтинговых компаний, институциональных и частных инвесторов инвестиционной деятельности компаний и планируемых выпусков облигаций;
- рейтинговые встречи с ведущими рейтинговыми агентствами страны (АКРА, Эксперт РА, НРА) по вопросам операционной и инвестиционной деятельности Компании, получения экспертных заключений и мнений в процессе эмиссии облигаций;
- участие в многочисленных отраслевых тематических конференциях, на которых руководители и ключевые сотрудники Компании выступали в роли спикеров;
- участие в крупнейших выставках торговой недвижимости NatMallExpo (ex MAPIC Russia).

Принципы развития системы корпоративного управления

Раскрытие подходов и конкретных результатов оценки уровня корпоративного управления

Анализ соответствия системы корпоративного управления целям и задачам Общества проводит Совет директоров. При проведении анализа принимаются во внимание результаты проверок, проводимых самостоятельным структурным подразделением, осуществляющим функции внутреннего контроля (специально уполномоченным работником). По результатам анализа практики корпоративного управления Совет директоров формирует предложения, направленные на совершенствование действующей системы корпоративного управления, принимает необходимые кадровые решения, формирует предложения по внесению необходимых изменений в Устав и другие внутренние нормативные документы Общества.

Самооценка деятельности Совета директоров проводится на основании положений Кодекса корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Требования Кодекса также учитываются при разработке внутренних нормативных документов. Контроль за соблюдением работниками Общества Кодекса и внутренних нормативных документов Общества, политик и процедур Общества осуществляется самостоятельным структурным подразделением по внутреннему контролю. С целью поддержания должного уровня корпоративной культуры все работники Общества ежегодно проходят ознакомление с настоящим Кодексом.

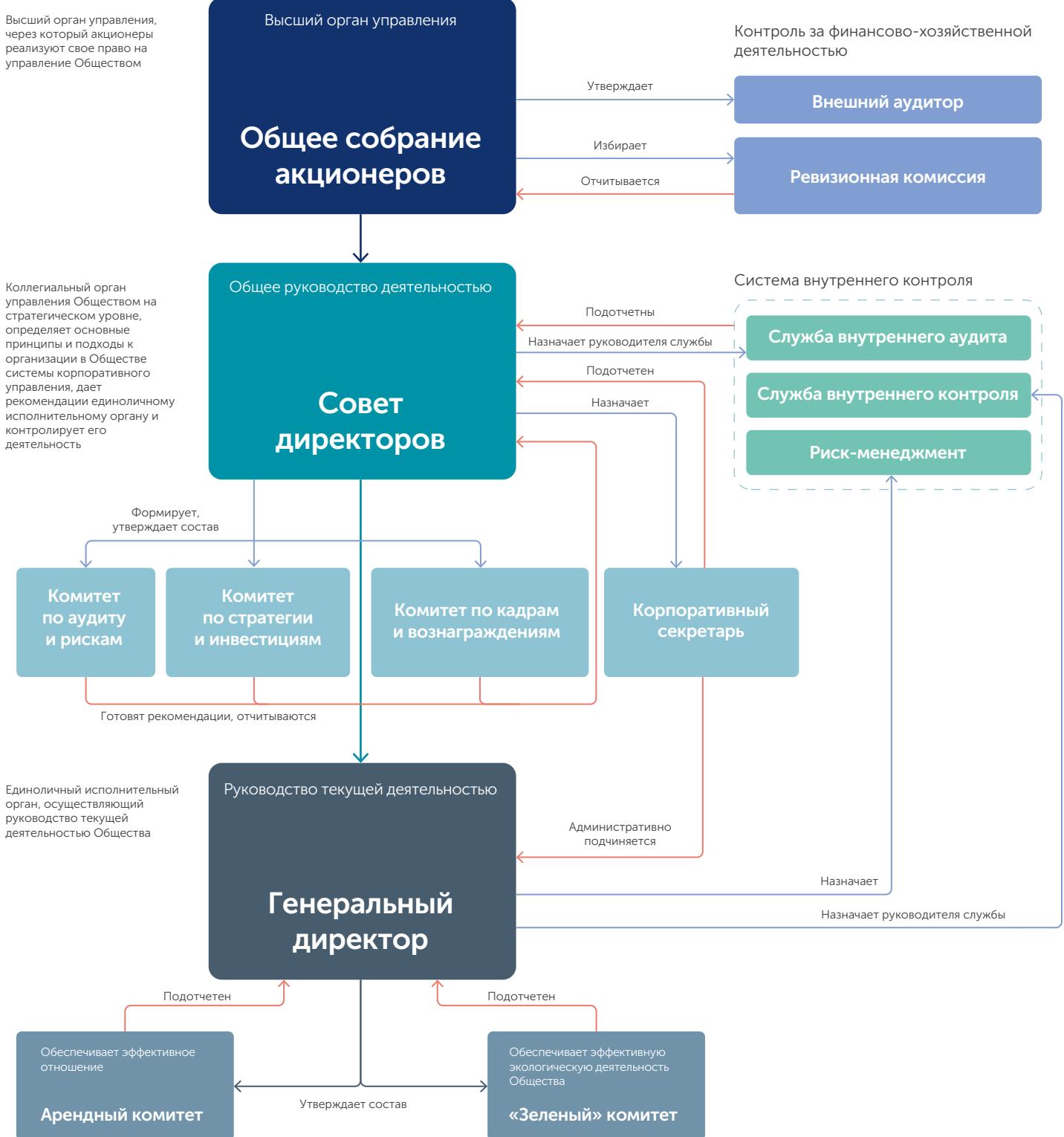
Дивидендная политика

Общество обеспечивает своим акционерам равную и справедливую возможность получать часть прибыли в виде дивидендов и ликвидационной стоимости. Иные способы получения акционерами дохода за счет Общества не предусмотрены.

Совет директоров Общества рассматривает и утверждает Дивидендную политику на среднесрочную перспективу (не менее 3-х лет), в которой также зафиксирован порядок определения консолидированной чистой прибыли, направленной на выплату дивидендов. В соответствии с утвержденной Дивидендной политикой Совет директоров предоставляет Общему собранию акционеров рекомендации по размеру выплачиваемых дивидендов. Решения об утверждении размера дивидендов и их выплате утверждаются Общим собранием акционеров.

Принципы развития системы корпоративного управления

Структура корпоративного управления и контроля



Органы управления

Органы управления

Общее собрание акционеров

В соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах", Положением Банка России от 16.11.2018 № 660-П "Об общих собраниях акционеров", а также Уставом АО «Коммерческая Недвижимость» годовое общее собрание акционеров проведено 09.06.2022.

На годовом общем собрании акционеров были рассмотрены вопросы об избрании совета директоров Общества, ревизионной комиссии, утверждении аудитора, утверждении годового отчета, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества, рассмотрении консолидированной финансовой отчетности по МСФО, распределении прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением выплаты (объявления) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года) и убытков Общества по результатам отчетного года.

За 2022 год также проведено 1 внеочередное общее собрание акционеров, на котором рассматривались вопросы об одобрении крупных сделок и сделок, в совершении которых имелась заинтересованность.

Совет директоров

Совет директоров является одним из основных элементов системы корпоративного управления. Совет директоров определяет принципы формирования и подходы к организации системы корпоративного управления Общества, осуществляет контроль эффективности работы системы корпоративного управления как в целом, так и каждого ее элемента, выполняет ключевую роль в осуществлении стратегического управления Обществом.

Совет директоров подотчетен Общему собранию акционеров, информация о работе Совета директоров за отчетный период раскрывается в составе годового отчета Общества. Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами управления Общества, акционерами и работниками Общества.

Функции Совета директоров

Функции Совета директоров, как ключевого элемента системы корпоративного управления и стратегического развития Общества, реализуются по следующим основным направлениям: руководство, контроль, коммуникации и обеспечение информационной прозрачности.

В рамках компетенций, определенных Уставом Общества, Положением о Совете директоров, Совет директоров выполняет следующие функции:

- определяет стратегические цели, в том числе в вопросах экологии, и оценивает эффективность инвестиций, определяет основные ориентиры деятельности и приоритетные направления развития Общества;
- регулярно рассматривает вопросы, связанные со стратегией устойчивого развития Общества;
- формирует, осуществляет мониторинг и контролирует эффективности системы корпоративного управления Общества и обеспечивает ее развитие;
- формирует и контролирует соблюдение корпоративных ценностей Общества;
- определяет принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля;
- формирует политику Общества в области экологии, управления рисками, управления конфликтом интересов, кадров, мотивации и вознаграждений членов Совета директоров, исполнительных органов и иных руководящих работников Общества;

Итоги работы Совета директоров

- контролирует финансово-хозяйственную деятельность Общества;
- контролирует обеспечение прозрачности деятельности Общества путем своевременного и полного раскрытия информации, контролирует обеспечение необременительного доступа акционеров к документам Общества;
- рассматривает вопросы об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.

Противодействие коррупции и регулирование возможных конфликтов интересов

Совет директоров Компании играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами управления, акционерами и сотрудниками. С целью минимизации коррупционных рисков Совет директоров в 2019 году утвердил Антикоррупционную политику Компании.

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

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

Итоги работы Совета директоров

За 2022 год проведено 7 заседаний Совета директоров в очной и заочной форме.

Основные вопросы, рассмотренные Советом директоров в 2022 году:

- о созыве общих собраний акционеров;
- об избрании Председателя и Секретаря Совета директоров;
- о продлении полномочий Генерального директора Общества на новый срок;
- об утверждении составов Комитетов Общества;
- об утверждении Положения об инсайдерской информации Общества в новой редакции;
- об утверждении решения о размещении нового выпуска биржевых облигаций Эмитента (процентные неконвертируемые бездокументарные, с централизованным учетом прав, размещаемые в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р);
- об утверждении Кодекса Корпоративной этики Общества;
- о консолидированной финансовой отчетности по МСФО за 2022г.;
- о реализации антикризисных мер.

Итоги работы Совета директоров

Состав Совета директоров, избранный ГОСА от 09.06.2022 года

Коробченко Виктор Алексеевич – председатель
Панфилов Алексей Юрьевич
Касьянов Игорь Леонидович
Козовой Артем Геннадьевич
Борисов Александр Иванович

Коробченко Виктор Алексеевич

Статус: Председатель Совета директоров
(с 15.12.2021), независимый директор
Входит в состав Совета директоров с 15.12.2021
Год рождения: 1947

Образование:

- 1971 г. - Московское высшее техническое училище им. Н. Э. Баумана, специальность «инженер-механик».

Трудовая деятельность:

- 1979 г. - Бауманский райсовет, секретарь, председатель исполкома, первый заместитель председателя плановой комиссии Мосгорисполкома, первый заместитель председателя исполкома Моссовета.
- 1992 г. - 2010 г. - Правительство Москвы, первый заместитель Премьера Правительства Москвы, руководитель Комплекса социальной защиты, управляющий делами Мэрии Москвы, руководитель Аппарата Мэра и Правительства Москвы в ранге первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы.
- 2010 г. - н.в. - советник Мэра Москвы

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%.

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%.

У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества.

Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует.

Панфилов Алексей Юрьевич

Статус: Исполнительный директор
Входит в состав Совета директоров с 06.08.2009 г.
Год рождения: 1972

Образование высшее:

- 1995 г. – Государственный технический университет им. Н.Э. Баумана, специальность «Электронное машиностроение».
- 1995 г. – Международный центр Менеджмента и бизнеса «Седиком», Эйндховен, Голландия, «Финансовый менеджмент», стажировка в банке «ABN-AMRO», Голландия.
- 1997 г. – Высшая школа экономики (Государственный университет Минэкономики России и Минобразования России), специальность «Финансы и кредит».

Трудовая деятельность:

- 2004 – н.в. – Председатель Совета директоров КБ «Гарант-Инвест» АО
- 2009 – н.в. – Президент АО «ФПК «Гарант-Инвест»
- 2016 – н.в. – Генеральный директор ООО «Управляющая компания ФПК «Гарант-Инвест», Генеральный директор АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%.

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%.

У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества.

Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует.

Итоги работы Совета директоров

Касьянов Игорь Леонидович

Статус: Неисполнительный директор
Входит в состав Совета директоров с 06.08.2009 г.
Год рождения: 1958

Образование:

- 1982 г. – Московский институт электронного машиностроения, специальность «Электронные вычислительные машины».
- 1991 г. – ученая степень кандидата физико-математических наук Московского авиационного института им. С. Орджоникидзе.
- 2000 г. – Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, специальность «Финансы и кредит», квалификация «Экономист».

Трудовая деятельность:

- 2012 – 2014 – Директор по инвестициям и корпоративным финансам ЗАО «ФПК «Гарант-Инвест»
- 2014 – 2015 – Директор по инвестициям и корпоративным финансам ООО «Управляющая компания ФПК «Гарант-Инвест»
- 2015 – 2021 – Председатель Правления КБ «Гарант – Инвест» (АО)
- 2013 – н.в. – Член Совета директоров КБ «Гарант – Инвест» (АО)

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%.

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%.

У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества.

Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует.

Борисов Александр Иванович

Статус: Независимый директор
Входит в состав Совета директоров с 17.09.2018 г.
Год рождения: 1945

Образование:

- 1970 г. – Военный институт иностранных языков.
- 1986 г. – курс повышения квалификации в Институте городского управления.
- 1994 г. – курс повышения квалификации в Академии народного хозяйства СССР в Москве.
- 1996 г. – обучение в Университете Ханъянг в Сеуле (Южная Корея).

Трудовая деятельность:

- 1998 – н.в. - Президент – Генеральный директор Московской Международной Бизнес Ассоциации, Член Совета ТПП РФ, Председатель МЭС

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%.

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%.

У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества.

Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует.

Козовой Артем Геннадьевич

Статус: Неисполнительный директор
Входит в состав Совета директоров с 21.05.2010 г.
Год рождения: 1981

Образование:

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

Трудовая деятельность:

- 2012 – н.в. – Коммерческий директор ООО «Портовые услуги», член Советов директоров ООО «Гарант-Трейд М» и ООО «Гарант-Инвест Ритейл».

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%.

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%.

У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества.

Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует.

Итоги работы Совета директоров

Комитеты Совета директоров

Для предварительного детального рассмотрения наиболее важных вопросов, повышения эффективности принимаемых решений и подготовки соответствующих рекомендаций при Совете директоров АО «Коммерческая Недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» функционирует три специализированных комитета: Комитет по стратегии и инвестициям, Комитет по аудиту и рискам, Комитет по кадрам и вознаграждениям.

Комитет по аудиту и рискам

К компетенциям комитета по аудиту и рискам относятся:

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

Комитет по стратегии и инвестициям

К компетенциям комитета по стратегии и инвестициям относится:

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

Комитет по кадрам и вознаграждениям

К компетенциям комитета по кадрам и вознаграждениям относятся:

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

Итоги работы Совета директоров

Исполнительные органы управления

Генеральный директор

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

Решением Совета директоров от 09.06.2022 года (протокол № 3 от 09.06.2022 г.) полномочия Генерального директора Панфилова А.Ю. продлены на срок до 02.08.2025 г. включительно.

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

Генеральный директор не имеет доли участия в уставном капитале Компании.

Арендный комитет при Генеральном директоре

Создан решением Генерального директора 14 января 2016 года (приказ от 14.01.2016 г. №1/1вн).

Председателем Арендного комитета является Генеральный директор. Арендный комитет является совещательным органом, сформирован из руководителей Департамента аренды и руководителей торговых центров.

К компетенциям арендного комитета относятся:

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

Зеленый комитет при Генеральном директоре

Создан решением Генерального директора 9 октября 2019 года (приказ от 09.10.2019 г. №15/1).

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

К компетенциям зеленого комитета относятся:

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

Корпоративное управление

Система вознаграждения органов управления

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

Работа Совета директоров по этим вопросам фокусируется на совершенствовании системы вознаграждения исполнительных органов Компании и её ключевых сотрудников. Разрабатываются механизмы и критерии определения размера вознаграждения, порядка выплат, определения индивидуальных и корпоративных комплексных показателей эффективности деятельности, позволяющих учесть вклад руководства и ключевых менеджеров в результат деятельности Компании. Это будет способствовать еще большей заинтересованности менеджмента в достижении краткосрочных результатов и долгосрочных целей Компании.

Политика вознаграждения

Порядок формирования и выплаты вознаграждения членам Совета директоров Общества устанавливается Положением о вознаграждениях и компенсациях членов Совета директоров, разрабатываемым в соответствии с рекомендациями Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров и утверждаемым годовым общим собранием акционеров Общества.

Совет директоров с учетом рекомендаций Комитета по кадрам и вознаграждениям ежегодно на отчетный период утверждает целевые значения ключевых показателей деятельности Генерального директора, а также высших менеджеров по рекомендации Комитета по кадрам и вознаграждениям.

Управление рисками и система внутреннего контроля (СУРиВК)

Управление рисками и система внутреннего контроля (СУРиВК)

Созданная система управления рисками и внутреннего контроля обеспечивает объективное и справедливое представление о текущем состоянии и перспективах Общества, целостность, достоверность и прозрачность отчетности Общества, разумность и приемлемость принимаемых рисков.

Основными целями системы управления рисками и внутреннего контроля являются:

- обеспечение доверия акционеров, инвесторов, контрагентов к Обществу, его органам управления, должностным лицам;
- обеспечение разумной уверенности в достижении целей Общества;
- обеспечение эффективности финансово-хозяйственной деятельности и экономичного использования ресурсов;
- выявление рисков и управление такими рисками; обеспечение сохранности активов Общества;
- обеспечение полноты и достоверности финансовой, статистической, управленческой и другой отчетности Общества;
- контроль соблюдения законодательства, а также внутренних политик, положений, регламентов и процедур Общества, в том числе в области экологии.

Организация системы управления рисками и внутреннего контроля формализована и закреплена во внутренних нормативных документах Общества, которые утверждены Советом директоров и по мере необходимости актуализируются. Ключевыми документами, с точки зрения определения роли, задач органов внутреннего контроля, порядка их взаимодействия и фундаментальных основ организации и функционирования системы управления рисками и внутреннего контроля, являются:

- политика управления рисками Общества – основной документ, определяющий цели, задачи и принципы функционирования корпоративной системы управления рисками Общества;
- положение о Службе внутреннего контроля Общества, которое определяет цели и принципы функционирования Службы внутреннего контроля Общества;
- методика управления рисками Общества, закрепляющая фундаментальные основы единой методологии оценки и управления рисками Общества.

В целях формирования эффективной системы внутреннего контроля и управления рисками, мониторинга и совершенствования процедур внутреннего контроля и управления рисками в Обществе создан Комитет по аудиту и рискам Совета директоров, осуществляющий свою деятельность в соответствии с Положением о Комитете по аудиту и рискам. Комитет является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом, подотчетным Совету директоров.

Подразделение по управлению рисками (риск-менеджер)

В соответствии с решением Совета директоров в Обществе создано отдельное структурное подразделение – риск-менеджер. К задачам риск-менеджера относится:

- своевременное выявление и оценка всех видов рисков, присущих Обществу по всем видам сделок/процедур, осуществляемых Обществом;
- формирование и развитие комплексной системы управления рисками и внутренних процедур по выявлению (идентификации), анализу, оценке и порядку управления рисками Общества;
- независимый анализ и оценка всех видов рисков, присущих деятельности Общества;
- методологическое обеспечение системы управления рисками Общества;
- обеспечение соответствия системы управления рисками и внутренних процедур оценки всех видов рисков, присущих Обществу, законодательству Российской Федерации, нормативным актам Банка России и принятым стандартам.

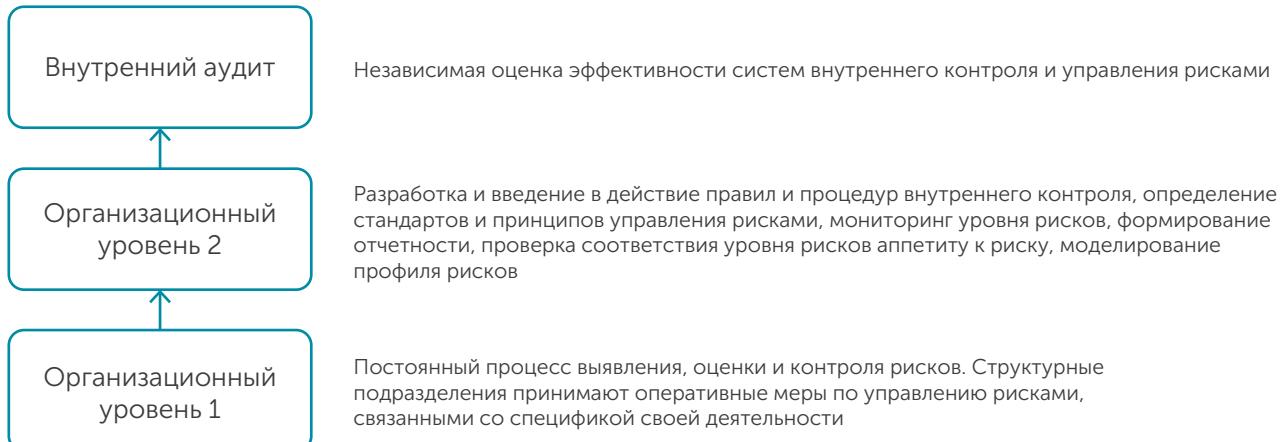
Для обеспечения эффективного функционирования системы управления рисками и внутреннего контроля в Обществе внедрена многоуровневая система контроля и управления с учетом роли соответствующего уровня в процессе разработки, утверждения и оценки системы управления рисками и внутреннего контроля.

Управление рисками и система внутреннего контроля (СУРиВК)

Система контроля рисков



Уровни управления рисками



Оценка эффективности системы управления рисками осуществляется Советом директоров Общества. Вопросы, связанные с управлением рисками, на регулярной основе рассматриваются Комитетом по аудиту и рискам Совета директоров.

Управление рисками и система внутреннего контроля (СУРиВК)

Классификация рисков

Компания выделяет и систематизирует риски в пять основных групп. Все группы рисков подлежат регулярному мониторингу.

1 группа

Стратегические риски

Риски, порожденные факторами неопределенности при стратегическом и бизнес-планировании.

- Риски политические: государственная политика, внутренняя политическая обстановка.
- Риски экономические: уровень инфляции, снижение реальных доходов населения, снижение покупательской способности населения, снижение деловой активности.

2 группа

Финансовые риски

Риски, связанные с вероятностью финансовых потерь, наступлением негативных последствий, выражющихся в снижении прибыли, потере дохода или капитала.

- Риск ликвидности.
- Кредитный риск.
- Процентный риск.
- Валютный риск.

3 группа

Операционные риски

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

- Риски, вызванные изменениями соотношения спроса и предложения (B2B и B2C): увеличение доли вакантных площадей, отсутствие сбалансированного по профилю портфеля арендаторов, снижение посещаемости торговых центров.
- Риски, связанные с конкурентным окружением.
- Риски, связанные с взаимоотношениями с арендаторами: рост просроченных арендных платежей, досрочное расторжение договора аренды (упущенная выгода), изменение структуры ставки аренды; изменение валюты ставки аренды.
- Риски, связанные с реализацией проектов: капитальное строительство, реновация и др.
- Риски, связанные с физическим и моральным устареванием зданий и оборудования: рост аварийных ситуаций, связанных с оборудованием, снижение конкурентных преимуществ в сравнении с другими торговыми центрами, снижение популярности у посетителей.
- Риски, связанные с изменением цен на потребляемые Компанией и ее дочерними организациями услуги и оборудование.
- Риски технологические: обслуживание арендных площадей, работа эскалаторов и лифтов, инженерного и иного оборудования.
- Риски кадровой политики.
- Риски потери деловой репутации, включая коррупционные и экологические риски.

Управление рисками и система внутреннего контроля (СУРиВК)

4 группа

Информационные риски

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

- Риски, связанные с сохранностью информации.
- Риски обеспечения необходимыми ресурсами: программное обеспечение, информация, оборудование.
- Риски, связанные с управлением информацией.

5 группа

Правовые риски

Риски, связанные с соответствием законодательным требованиям, в числе прочего, управлением собственностью и корпоративным управлением.

- Риски, связанные с изменением законодательства в отрасли (недвижимости).
- Риски, связанные с изменением законодательства в сфере налогового регулирования.
- Риски, связанные с изменением законодательства в сфере валютного регулирования.
- Риски, связанные с взаимодействием с государственными органами.

Дополнительным основанием для классификации является значимость риска (степень воздействия риска). В зависимости от вероятности наступления и прогнозируемого размера ущерба от риска выделяются критические, значительные и умеренные риски. Критическим рискам, как представляющим максимальную угрозу для стабильного функционирования Компании и ее дочерних организаций, уделяется повышенное внимание.

Меры по управлению стратегическими рисками



Карта рисков

Карта рисков

| Группа риска | Классификация риска | Наименование риска |
|--|--|---|
| Критические риски | | |
| I. Стратегический | Риски страновые и региональные (конфликты, стихийные бедствия и эпидемии) | Ограничения в деятельности торговых центров, связанные с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19) |
| | Риски страновые и региональные (конфликты, стихийные бедствия и эпидемии) | Геополитика и международные санкции в отношении экономики России |
| Значительные риски, умеренные риски | | |
| I. Стратегический | Риски макроэкономические | Снижение покупательской способности |
| II. Финансовый | Риск ликвидности и платежеспособности | Способность своевременно погашать свои обязательства денежными ресурсами и другими ликвидными активами |
| | Процентный риск | Рост процентных ставок по кредитам |
| III. Операционный | Риски нанесения ущерба имуществу | Тerrorистическая угроза, массовые беспорядки, проникновение в помещения систем жизнеобеспечения торгового комплекса |
| | Риски, связанные с физическим и моральным устареванием зданий и оборудования | Возможность возникновения пожара или иной чрезвычайной ситуации |
| | Риски потери деловой репутации (имидж) | Возможность порчи имущества арендаторов или клиентов третьими лицами |

Карта рисков

| Факторы риска (причины) | Последствия от реализации риска | Мероприятия по минимизации и предотвращению риска |
|--|---|---|
| Введение властями Москвы ограничительных мер для населения | Резкое снижение посещаемости и деятельности торговых центров в целом, остановка деятельности арендаторов и арендных платежей, отсрочки, снижение их размера, уход части арендаторов | Перестройка работы торговых центров, максимальное сокращение потребления коммунальных ресурсов. Оптимизация договорных отношений и меры по их сохранению |
| Проведение СВО, частичная мобилизация | Уход и приостановка деятельности иностранных арендаторов. Сложности с валютными платежами, логистикой и ассортиментом у российских арендаторов. Снижение посещаемости в торговых центрах. Сложности с обслуживанием иностранного технического оборудования в торговых центрах. | Проведение «импортозамещения» иностранных арендаторов. Реализация программы поддержки текущих и привлечения новых арендаторов. Поиск альтернативных сервисных компаний и поставщиков оборудования, в том числе в рамках программы параллельного импорта. |
| Политическая нестабильность или дефицит ресурсов в экономике | Ухудшение платежеспособности арендаторов, высокая дебиторская задолженность. Повышение риска неплатежей заемщиков | Регулярный мониторинг информации о ключевых клиентах, арендаторах. Контроль за дебиторской задолженностью контрагентов |
| Ухудшение платежеспособности арендаторов, высокая дебиторская задолженность | Невозможность выполнения ковенант перед банком-кредитором, претензии, штрафы и другие санкции банка-кредитора | Поддержание максимального запаса по ковенантам, в том числе за счет внесения изменений в договорные отношения с банком |
| Ухудшение макроэкономической ситуации. Изменение ключевой ставки Банка России | Задержки по выплате процентов и основного тела кредита. Претензии, штрафы и другие санкции банка-кредитора | Поддержание максимального запаса по ковенантам, в том числе за счет внесения изменений в договорные отношения с банком |
| Умышленное/неумышленное причинение вреда имуществу торгового комплекса, здоровью граждан, посещающих торговый комплекс | Репутационные риски, остановка работы торгового комплекса, как следствие – потеря (недополучение) доходов в виде арендных платежей | Комплексное использование систем (видеонаблюдения, охраны и пожарной сигнализации, силами администраторов отдела режима), постоянная оценка рисков и технической защищенности |
| Поджог, короткое замыкание, стихийное бедствие и др. | Репутационные риски, остановка работы торгового комплекса, как следствие – потеря (недополучение) доходов в виде арендных платежей | Мониторинг помещений арендаторов, технических помещений, своевременное проведение плановопредупредительного ремонта оборудования, проведение инструктажей сотрудников и арендаторов по пожарной безопасности |
| Агрессивные посетители, хулиганы. Отсутствие страхования гражданской ответственности | Претензии арендаторов и посетителей торговых комплексов. Возможные финансовые потери в виде выплат и компенсаций | Подписание договоров страхования гражданской ответственности. Страхование объекта недвижимости |

Карта рисков

| Группа риска | Классификация риска | Наименование риска |
|--------------------|--|---|
| | Риски технологические: инженерного и иного оборудования | Некорректная работа инженерного оборудования |
| | Риски технологические: инженерного и иного оборудования | Выход из строя инженерного оборудования (в том числе лифтов и эскалаторов), износ системы пожарной сигнализации, пожаротушения |
| | Риски, связанные с физическим и моральным устареванием зданий и оборудования | Аварийные ситуации |
| | Риски, связанные с физическим и моральным устареванием здания и оборудования | Возможность протечек кровельного покрытия |
| | Риски, связанные со взаимоотношениями с арендаторами | Рост просроченных арендных платежей (дебиторской задолженности) |
| | Риски, связанные со взаимоотношениями с арендаторами | Досрочное расторжение договоров аренды (упущенная выгода) |
| IV. Информационный | Риски, связанные с сохранностью информации/данных | Хакерская атака, заражение компьютеров вирусами и вредоносными программами |
| | Риски, связанные с сохранностью информации/данных | Появление в СМИ негативной информации, несанкционированная съемка профессиональными и любительскими видеокамерами, скрытая съемка на территории торговых комплексов |
| | Риски обеспечения необходимыми ресурсами | Недееспособная ИТ-инфраструктура. Задержки в обновлении информационной инфраструктуры |

Карта рисков

| Факторы риска (причины) | Последствия от реализации риска | Мероприятия по минимизации и предотвращению риска |
|---|---|--|
| Несвоевременное реагирование на сигналы системы пожарной сигнализации, пожаротушения, оповещения и подпора, системы утечки теплоносителя | Репутационный риск и претензии со стороны арендаторов и клиентов; претензии проверяющих организаций. Штрафы, приостановка работы торгового комплекса | Строгое соблюдение правил охраны труда и пожарной безопасности |
| Высокий износ инженерного оборудования (в том числе лифтов и эскалаторов), износ системы пожарной сигнализации, пожаротушения, оповещения и подпора, системы холодоснабжения (чиллер) | Репутационный риск и претензии со стороны арендаторов и клиентов, претензии проверяющих организаций. Штрафы, приостановка работы торгового комплекса, вероятность реализации риска аварийных ситуаций | Проведение регламентных инструктажей по охране труда, пожарной безопасности, контроль за своевременностью аттестации персонала. Выполнение проектных и монтажных работ по модернизации оборудования |
| Возможны аварийные ситуации в связи с амортизацией, как следствие – неисправностью инженерных систем | Аварийные ситуации, связанные с отказами оборудования, либо отключение теплоснабжения и водоснабжения, электроснабжения и др. Угроза падения декоративных конструкций | Проведение регламентных технических аудитов / обследований здания, инженерных систем, наружных коммуникаций, рекламных конструкций |
| Высокий износ кровли | Возмещение ущерба арендаторам, третьим лицам. Последствия включают и репутационный риск | Ремонт кровельного покрытия, предупреждение протечек, мониторинг последствий обильного выпадения осадков. Страхование гражданской ответственности |
| Несоблюдение арендаторами договорных условий (падение покупательской способности) | Недостаточность средств для выполнения ковенант перед банком-кредитором. Санкции, увеличение размера процентов по кредиту | Мероприятия по предотвращению образования задолженности, контроль финансового положения арендаторов |
| Падение посещаемости торговых комплексов, сокращение конверсии из посетителя торгового комплекса в покупателя товаров и услуг в торговом комплексе, снижение покупательской способности | Уход арендаторов (ключевого арендатора) может повлечь снижение популярности и востребованности торгового комплекса у посетителей (потенциальных покупателей товаров и услуг), потерю/недополучение выручки, снижение доходности торговых комплексов от плановых показателей | Регулярный мониторинг информации о Key Clients. Заключение договоров аренды с процентом от оборота. Своевременная подача информации службе безопасности о дебиторской задолженности арендатора при досрочном расторжении договора аренды |
| Осознанное или неосознанное действие пользователя. Устаревшее антивирусное программное обеспечение | Нарушение работы компьютерной сети предприятия или отдельных ее узлов, потеря важной информации, кража информации и перехват управления – использование во вред предприятию | Поддержка антивирусного программного обеспечения в актуальном состоянии. Резервирование данных |
| Использование недостоверной или содержащей коммерческую тайну информации в целях недобросовестной конкурентной борьбы, нанесения урона имиджу | Ухудшение репутации торгового комплекса и его имиджа, потеря доходов. Повышенный интерес к торговому комплексу со стороны надзорных органов / прокуратуры, публикации в СМИ | Повышение личной ответственности руководителей, администраторов торговых комплексов, сотрудников отдела режима торговых комплексов. Своевременный мониторинг и локализация источников ложной информации |
| Критический износ активного оборудования, устаревшее системное и прикладное программное обеспечение | Приостановка обработки данных и информационного обмена подразделения | Бюджетирование средств по модернизации программного обеспечения и ИТ-оборудования для проведения работ по установке терминального сервера для 1С, замены контроллера домена |

Карта рисков

| Группа риска | Классификация риска | Наименование риска |
|--------------|---|---|
| | Риски, связанные с управлением информацией, отчетностью | Несвоевременное обновление эксплуатируемого программного обеспечения, неактуальность |
| V. Правовой | Риски, связанные с изменением законодательства в сфере налогового регулирования | Изменение налогового законодательства и регулирования |
| | Риски, связанные со взаимодействием с государственными органами | Возможные претензии со стороны контролирующих органов (управа района, МЧС, префектура округа и т. д.) |
| | Риски, связанные со взаимодействием с государственными органами | Возможность возникновения штрафных санкций проверяющих организаций (ОАТИ и т. п.) |
| | Риски, связанные со взаимодействием с государственными органами | Усиление налогового давления |

Карта рисков

| Факторы риска (причины) | Последствия от реализации риска | Мероприятия по минимизации и предотвращению риска |
|---|---|--|
| Изменение форм бухгалтерской отчетности | Трудности и ошибки в бухгалтерском учете и отчетности, невозможность сдачи бухгалтерской отчетности | Подписка на ИТС «1С Проф» (ежегодное обновление для программы 1С). Обновление программного обеспечения |
| Падение доходов и проблемы в сборе налогов, трудности в исполнении федерального и московского бюджета | Дополнительные расходы за счет введения новых налогов (сборов), увеличения их ставок или налоговой базы | Мониторинг изменений законодательства в сфере налогового регулирования. Мониторинг отраслевых данных о налоговой нагрузке, уровне заработной платы |
| Ужесточение контроля со стороны регулирующих, контролирующих органов власти местного самоуправления | Ужесточение контроля со стороны регулирующих, контролирующих органов власти местного самоуправления | Контроль информационного поля по ФПК, устранение/ нивелирование негативного фона. Контроль изменений действующего законодательства |
| Фактором риска выступают обязательства по благоустройству прилегающей территории: озеленение сквера, полной замены дорожного покрытия в зоне паркинга | Претензии проверяющих организаций. Штрафы, материальные потери. Репутационные риски | Ямочный ремонт дорожного покрытия, частичная замена тротуарной плитки, мониторинг территории, своевременный покос травы |
| Трудности в исполнении федерального и регионального бюджета, ужесточение и учащение налоговых проверок | Выявление большего количества ошибок и недостатков в отчетности и первичных документах | Взаимодействие с налоговыми органами при плановых/ внеплановых проверках. Мониторинг отраслевых данных о налоговой нагрузке, уровне заработной платы. Контроль обработки поданных деклараций НДС |

Приложение

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированная финансовая отчетность в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, а также аудиторское заключение независимого аудитора.



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

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

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (Организация) (ОГРН 1097746603680) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, консолидированного отчета о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета о движении денежных средств и консолидированного отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

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

Справедливая стоимость объектов недвижимости

Оценка объектов инвестиционной собственности по справедливой стоимости является ключевым вопросом аудита в связи с существенностью величины, а также с тем, что процессы оценки и допущения, использованные при определении справедливой стоимости, имеют сложный и субъективный характер.

Мы провели оценку профессиональной квалификации и объективности независимых оценщиков, выполнивших оценку по состоянию на 31 декабря 2022 года. Мы провели оценку допущений, использовавшихся оценщиками для формирования прогнозов арендного дохода, операционных расходов, Для анализа обоснованности использованной методологии и допущений, применяющихся для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности, мы привлекли наших внутренних экспертов в области оценки недвижимости.

Мы проверили полноту и корректность раскрытия данных в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Информация об объектах инвестиционной собственности раскрыта в примечаниях 5 и 30 к консолидированной финансовой отчетности.

Приложение

Прочая информация

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете и отчете эмитента за 12 месяцев 2022 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и отчет эмитента за 12 месяцев 2022 года, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

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

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

Если при ознакомлении с годовым отчетом и отчетом эмитента за 12 месяцев 2022 года мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- a) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать говор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

Приложение

- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является недопустимым, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

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

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006039252, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 29.09.2021 № 73-01/2021-Ю

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 123, строение 1, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

26 апреля 2023 года



Приложение

**ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ
КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ
2022 ГОДА**

Ниже следующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудитора, содержащимся в представленном аудиторском заключении независимого аудитора, сделано с целью разграничения ответственности руководства и указанного независимого аудитора в отношении консолидированной финансовой отчетности акционерного общества «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант Инвест» и его дочерних обществ (далее - «Группа»).

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и простоту восприятия такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями консолидированной финансовой отчетности того воздействия, которое те или иные операции, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной системы внутреннего контроля;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить операции Группы, а также в любой момент времени с достаточной степенью точности предоставить информацию о финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с национальным законодательством и стандартами бухгалтерского учета;
- принятие всех доступных мер по обеспечению сохранности активов Группы и выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, была разрешена к выпуску 26 апреля 2023 года и подписана от имени руководства Группы:



Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«26» апреля 2023 года



Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер

Приложение

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года
 (в тысячах российских рублей)

| | Примечание | 31 декабря 2022 года | 31 декабря 2021 года |
|--|------------|-------------------------|-------------------------|
| АКТИВЫ | | | |
| Внеборотные активы | | | |
| Инвестиционная собственность | 5 | 29 691 498 | 28 366 858 |
| Основные средства и нематериальные активы | 6 | 414 881 | 407 047 |
| Незавершенное строительство | 7 | 14 089 | 631 589 |
| Долгосрочные финансовые активы | 8 | 3 117 353 | 6 916 789 |
| Гудвил | 25 | 150 315 | 350 418 |
| Отложенные налоговые активы | 22 | - | 115 015 |
| Итого внеоборотных активов | | 33 388 136 | 36 787 716 |
| Оборотные активы | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 9 | 1 292 957 | 926 102 |
| Краткосрочные финансовые активы | 8 | 4 592 627 | 1 068 519 |
| Дебиторская задолженность | 10 | 444 352 | 635 715 |
| Авансы выданные | 11 | 1 559 906 | 2 008 029 |
| Прочие активы | 12 | 805 391 | 422 756 |
| Текущие налоговые активы | | 557 | 5 749 |
| Итого оборотных активов | | 8 695 790 | 5 066 870 |
| Итого активов | | 42 083 926 | 41 854 586 |
| КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Долгосрочные обязательства | | | |
| Привлеченные кредиты | 13 | 21 288 443 | 17 472 659 |
| Привлеченные займы | 13 | 9 747 | 9 088 |
| Выпущенные долговые ценные бумаги | 15 | 3 030 260 | 4 975 139 |
| Отложенные налоговые обязательства | 22 | 2 615 855 | 2 909 270 |
| Итого долгосрочных обязательств | | 26 944 305 | 25 366 156 |
| Краткосрочные обязательства | | | |
| Привлеченные кредиты | 13 | 661 917 | 924 087 |
| Выпущенные долговые ценные бумаги | 15 | 3 489 509 | 2 794 640 |
| Кредиторская задолженность | 14 | 313 434 | 324 604 |
| Авансы полученные | 16 | 421 604 | 475 165 |
| Текущие налоговые обязательства | | 551 | 1 055 |
| Прочие обязательства | 17 | 364 405 | 318 125 |
| Итого краткосрочных обязательств | | 5 251 420 | 4 837 676 |
| Итого обязательств | | 32 195 725 | 30 203 832 |
| Капитал | | | |
| Уставный капитал | 23 | 35 000 | 35 000 |
| Фонд переоценки основных средств | | 752 078 | 759 128 |
| Нераспределенная прибыль | | 8 833 891 | 10 612 197 |
| Итого капитала, причитающегося акционерам | | 9 620 969 | 11 406 325 |
| Группы | | | |
| Неконтролирующие доли участия | | 267 232 | 244 429 |
| Итого капитала | | 9 888 201 | 11 650 754 |
| Итого обязательств и капитала | | 42 083 926 | 41 854 586 |

Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор
 26 апреля 2023 года



Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 12 по 71 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Приложение

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
**Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе
по состоянию на 31 декабря 2022 года**
(в тысячах российских рублей)

| | Примечание | 2022 | 2021 |
|--|------------|--------------------|------------------|
| Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности | 5 | 2 763 508 | 2 845 947 |
| Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности | 5 | (632 716) | (626 539) |
| Переоценка инвестиционной собственности | 5 | (1 641 527) | 304 983 |
| Валовая операционная прибыль | | 489 265 | 2 524 391 |
| Процентные доходы | 18 | 1 288 839 | 1 162 752 |
| Процентные расходы | 18 | (3 011 966) | (2 349 319) |
| Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты | | 8 338 | (346) |
| Доходы за вычетом расходов от переоценки финансовых активов | | 13 374 | (12 975) |
| (Расходы на создание резерва под ожидаемые кредитные убытки) / доходы от восстановления резерва под ожидаемые кредитные убытки | 8,9,10,12 | (26 310) | 16 602 |
| (Расходы на создание резервов под обесценение активов) / доходы от восстановления резервов под обесценение активов | 11,12 | (24 906) | 3 424 |
| Прочие резервы | 17 | 20 000 | 5 000 |
| Обесценение гудвила | 25 | (200 103) | (200 000) |
| Прочие операционные доходы | 19 | 414 889 | 186 601 |
| Прочие операционные расходы | 20 | (171 379) | (170 727) |
| Операционные (расходы) / доходы | | (1 199 959) | 1 165 403 |
| Общие и административные расходы | 21 | (680 137) | (552 000) |
| (Убыток) / прибыль до налогообложения | | (1 880 096) | 613 403 |
| Расходы по текущему налогу на прибыль | 22 | (52 178) | (32 540) |
| Возмещения / (расходы) по отложенному налогу на прибыль | 22 | 176 771 | (180 017) |
| Чистый (убыток) / прибыль | | (1 755 503) | 400 846 |
| Прочий совокупный доход | | | |
| <i>Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки</i> | | | |
| Переоценка основных средств | 6 | (8 812) | 4 944 |
| Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода | 22 | 1 762 | (990) |
| Прочий совокупный (расход) / доход после налогообложения | | (7 050) | 3 954 |
| Итого совокупный (расход) / доход за период | | (1 762 553) | 404 800 |
| (Убыток) / прибыль, причитающийся: | | | |
| - акционерам Группы | | (1 778 306) | 392 563 |
| - неконтролирующим долям участия | | 22 803 | 8 283 |
| Прочий совокупный (расход) / доход, причитающийся: | | | |
| - акционерам Группы | | (1 785 356) | 396 517 |
| - неконтролирующим долям участия | | 22 803 | 8 283 |

Панфилов А.Ю.
Генеральный директор

“26” апреля 2023 года



Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 12 по 71 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

Приложение

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2022 года
 (в тысячах российских рублей)

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Движение денежных средств от операционной деятельности | | |
| Прибыль до налогообложения | (1 880 096) | 613 403 |
| Корректировки: | | |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов (Примечание 6) | 44 065 | 32 720 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов | 26 310 | (16 601) |
| Резерв под обесценение авансов выданных и прочих активов | 24 906 | (3 424) |
| Восстановление оценочных обязательств | (20 000) | (5 000) |
| Переоценка финансовых активов | (13 374) | 12 975 |
| Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5) | 1 641 527 | (304 983) |
| Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты | (8 338) | 346 |
| Обесценение гудвилла | 200 103 | 200 000 |
| Начисленные процентные доходы | (1 288 839) | (1 162 752) |
| Начисленные проценты к уплате | 3 011 966 | 2 349 319 |
| Прочие | 15 971 | (180 061) |
| Итого корректировки | 3 634 297 | 922 539 |
| Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах | 1 754 201 | 1 535 942 |
| Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов | | |
| Дебиторская задолженность | 168 867 | (56 225) |
| Авансы выданные | 449 672 | 354 538 |
| Прочие активы | (406 592) | (218 444) |
| Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств | | |
| Кредиторская задолженность | (11 170) | (856 197) |
| Авансы полученные | (53 561) | (29 377) |
| Прочие обязательства | 46 281 | 42 515 |
| Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности | 1 947 698 | 772 752 |
| Проценты полученные | 1 057 761 | 1 215 738 |
| Проценты уплаченные | (2 069 607) | (2 496 252) |
| Налог на прибыль уплаченный | (52 392) | (31 721) |
| Чистое движение денежных средств от операционной деятельности | 883 460 | (539 483) |
| Движение денежных средств от инвестиционной деятельности | | |
| Займы выданные и размещенные депозиты | (2 663 835) | (4 295 468) |
| Погашение займов выданных и размещенных депозитов | 2 725 687 | 4 214 645 |
| Чистые вложения в объекты незавершенного строительства | (43 113) | (49 709) |
| Авансы на строительство | (1 577 222) | (1 112 911) |
| Приобретение ОФЗ | (137 455) | (508 848) |
| Приобретение и модернизация инвестиционной собственности | (430 989) | (368 715) |
| Продажа ОФЗ | 368 238 | 360 610 |
| Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности | (1 758 689) | (1 760 396) |

Примечания на страницах с 12 по 71 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

Приложение

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2022 года
(в тысячах российских рублей)

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Движение денежных средств от финансовой деятельности | | |
| Привлечение кредитов и займов | 3 737 691 | 7 394 109 |
| Погашение кредитов и займов | (1 460 526) | (4 707 862) |
| Погашение выпущенных векселей | (10 000) | |
| Выпущенные облигации | 1 399 475 | 1 790 894 |
| Погашение выпущенных облигаций | (2 424 556) | (1 780 000) |
| Выплата дивидендов | - | (4 551) |
| Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности | 1 242 084 | 2 692 590 |
| Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты | | |
| Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов | 366 855 | 392 711 |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 9) | 926 102 | 533 391 |
| Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 9) | 1 292 957 | 926 102 |

Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

«26» апреля 2023 года



Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 12 по 71 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

Приложение

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах российских рублей)

| | Уставный капитал | Фонд переоценки основных средств | Нераспределенная прибыль | Итого | Доля неконтролирующих акционеров | Итого капитала |
|--|------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------|----------------------------------|----------------|
| Остаток на 1 января 2021 года | 35 000 | 755 174 | 10 219 634 | 11 009 808 | 240 697 | 11 250 505 |
| Совокупный доход за 2021 год | - | 3 954 | 392 563 | 396 517 | 8 283 | 404 800 |
| Распределение прибыли (Примечание 24) | - | - | - | - | (4 551) | (4 551) |
| Остаток на 31 декабря 2021 года | 35 000 | 759 128 | 10 612 197 | 11 406 325 | 244 429 | 11 650 754 |
| Остаток на 1 января 2022 года | 35 000 | 759 128 | 10 612 197 | 11 406 325 | 244 429 | 11 650 754 |
| Совокупный (расход) / доход за 2022 год | - | (7 050) | (1 778 306) | (1 785 356) | 22 803 | (1 762 553) |
| Остаток на 31 декабря 2022 года | 35 000 | 752 078 | 8 833 891 | 9 620 969 | 267 232 | 9 888 201 |



Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
Real Estate
“26” апреля 2023 года

Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 12 по 71 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

Контакты

Контакты

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

- 📍 127051, Москва, 1-й Колобовский пер., 23,
- 📞 8 (495) 650-90-03
- 🌐 www.com-real.ru
- ✉️ cre@com-real.ru

Торговый центр «Коломенский»

- 📍 115487, Москва, пр-т Андропова, 23,
- 📞 8 (495) 984-61-21
- 🌐 www.tc-kolomensky.ru
- ✉️ info@tc-kolomensky.ru

Торговый комплекс «Галерея Аэропорт»

- 📍 125319, Москва, Ленинградский пр-т, 62а,
- 📞 8 (495) 771-71-61
- 🌐 www.g-a.ru
- ✉️ info@g-a.ru

Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»

- 📍 115487, Москва, Кировоградская ул., 24а, корп. 1,
- 📞 8 (495) 984-20-07
- 🌐 www.pragsky-grad.ru
- ✉️ info@pragsky-grad.ru

Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»

- 📍 115522, Москва, Каширское ш., 26,
- 📞 8 (495) 966-00-02
- 🌐 www.moskvorechije.ru
- ✉️ info@moskvorechije.ru

Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»

- 📍 111394, Москва, Перовская ул., 61а,
- 📞 8 (495) 668-55-32
- 🌐 www.perovomall.ru
- ✉️ info@perovomall.ru

Торговый центр «Ритейл Парк»

- 📍 117556, Москва, Варшавское ш., 97,
- 📞 8 (495) 980-25-25
- 🌐 www.retail-park.ru
- ✉️ info@retail-park.ru

Сеть районных торговых центров «Смолл»

- 📍 115191, Москва, Б. Тульская ул., 11, оф. 21,
- 📞 8 (495) 988-07-78
- 🌐 www.small.msk.ru
- ✉️ info@small.msk.ru

Торгово-деловой комплекс «Тульский»

- 📍 115191, Москва, Б. Тульская ул., 11,
- 📞 8 (495) 663-84-64
- 🌐 www.tulsky.ru
- ✉️ tinfo@tulsky.ru

Офисный центр «Колобовский, 19»

- 📍 127051, Москва, 1-й Колобовский пер., 19

ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»

- 📍 127051, Москва, 1-й Колобовский пер., 23,
- 📞 8 (495) 650-90-03





АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ | 2022