



2023

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ | 2023

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

2023

СОДЕРЖАНИЕ

02

ОБ ОТЧЕТЕ

ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	02
----------------------------------	----

ВВЕДЕНИЕ

ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ – ЗАЩИТНЫЙ АКТИВ».....	03
КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ.....	05
ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2023 ГОДА.....	06
НОВЫЙ КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТР WESTMALL.....	07
НОВЫЙ КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТР В ЛЮБЕРЦАХ.....	08

О КОМПАНИИ

СТРУКТУРА КОМПАНИИ.....	09
МИССИЯ И ЦЕННОСТИ КОМПАНИИ.....	10
КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА.....	11
БИЗНЕС-МОДЕЛЬ.....	12
ПОРТФЕЛЬ ОБЪЕКТОВ.....	13
ТК «Галерея Аэропорт».....	15
ТРК «Москворечье».....	16
ТЦ «Ритейл Парк».....	17
ТДК «Тульский».....	18
ТЦ «Коломенский».....	19
ТРК «Пражский Град».....	20
ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ».....	21

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	24
Макроэкономические показатели развития.....	24
Обзор рынка торговой недвижимости.....	24
Обзор рынка ритейла.....	27
СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ВЫЗОВЫ ВРЕМЕНИ.....	28
Безопасность торговых центров.....	29
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА И «ПРОГРАММА РЕ».....	30
ОБЛИГАЦИОННАЯ ПРОГРАММА.....	33

РЕАЛИЗАЦИЯ СТРАТЕГИИ

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ.....	34
Арендные ставки.....	34
Выручка от якорных арендаторов.....	35
Посещаемость торговых центров.....	37
Доля свободных площадей.....	39
ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ.....	40
Структура выручки.....	40
ЕВИТДА и чистая прибыль.....	43
Активы.....	44
Обязательства.....	45
ЦИФРОВИЗАЦИЯ БИЗНЕС-ПРОЦЕССОВ.....	49
КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ.....	50
КЛЮЧЕВЫЕ СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	51

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Общая информация о структуре корпоративного управления.....	55
Принципы развития системы корпоративного управления.....	56
Взаимодействие с акционерами и инвесторами.....	56
Раскрытие подходов и конкретных результатов оценки уровня корпоративного управления.....	57
Дивидендная политика.....	57
Структура корпоративного управления и контроля.....	58
Органы управления.....	60
Совет директоров.....	60
Комитеты Совета директоров.....	64
Исполнительные органы управления.....	66
Система вознаграждения органов управления.....	68
Политика вознаграждения.....	68
УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ И СИСТЕМА ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ (СУРИВК).....	69
Классификация рисков.....	71
Карта рисков.....	73
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	79
КОНТАКТЫ.....	90

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 2023 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 2023 год утвержден Советом директоров 10 апреля 2024 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 2023 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, а также 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.



Представляю вашему вниманию годовой отчет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» за 2023 год.

На фоне развивающейся геополитической и макроэкономической неопределенности мы продолжаем не только эффективно управлять портфелем коммерческой недвижимости, но и расширять его. Это стратегический шаг, который позволяет минимизировать финансовые и операционные риски, обеспечивая стабильные доходы Компании, нашим партнерам и инвесторам.

Исторически АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» развивает один из наиболее инвестиционно привлекательных форматов коммерческой недвижимости – районные ТЦ или комьюнити-центры. В 2023 году мы продолжили девелоперскую деятельность, перенесли ее за границы столицы: летом была закрыта сделка по покупке земельного участка под строительство нового комьюнити-центра в Московской области.

Наши действующие объекты в 2023 году в очередной раз продемонстрировали эффективность благодаря обновленному составу арендаторов, ставке на многофункциональность и социальную значимость. Мы достигли результатов, доказывающих эффективность Компании и привлекательность ее объектов для посетителей и арендаторов.

Посещаемость торговых центров увеличилась на 4% до рекордной отметки в 38 миллионов человек. Мы смогли снизить вакантность до символических 2%. Наши финансовые показатели также свидетельствуют о стабильном росте. Рекордная выручка за всю историю Компании в 2023 году составила 2 958 миллионов рублей, а показатель EBITDA достиг отметки в 3 492 миллионов рублей. На конец 2023 года инвестиционная стоимость недвижимости Компании выросла на 3 146 миллионов рублей (за счет роста стоимости WESTMALL и приобретения двух новых объектов).

Стратегия развития

Рынок торговой недвижимости Москвы в 2023 году продолжал трансформацию, начавшуюся с уходом значительной части международных компаний в 2022 году, что повлекло тогда за собой значительное увеличение вакантности торговых площадей. В течение всего 2023 года тренд был противоположным: доля свободных площадей в Москве снижалась (по данным Nikoliers на конец года – 10%, по данным NF Group – 8,4%). Это обусловлено совокупностью факторов: развитием российских брендов, возвратом интереса иностранных брендов к России (в 2023 году 22 иностранных бренда вышли на российский рынок), а также, рекордно низкими объемами ввода новых ТЦ в Москве (-11% по подсчетам IBC Real Estate).

В Москве продолжается рост количества жителей (введено 7,3 млн кв. м жилья в 2023 году), развитие потребительского рынка, растет число операторов общественного питания и сферы услуг. При этом обеспеченность населения Москвы торговыми площадями (в расчете кв. м на тысячу человек) сократилась на 1% (по данным РБК Недвижимость). 2023 год в Москве стал антирекордом последних 20 лет: только три новых торговых центра общей площадью 37,6 тыс. кв. м были введены в эксплуатацию. Это на 70% ниже показателя 2022 года и на 89% – значения 2021 года.

Сочетание растущего потребительского рынка и дефицита торговых площадей в Московском регионе позволяет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» эффективно реализовать проекты строительства новых и реновации действующих комьюнити-центров, гарантирует стабильный поток посетителей и прибыли.

Новых арендаторов

>430

Вакантность площадей

2%

Количество посетителей

38 млн чел.

ВВЕДЕНИЕ

ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА: «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ – ЗАЩИТНЫЙ АКТИВ»

Инвестиционная программа

ФПК «Гарант-Инвест» последовательно увеличивает свое присутствие на фондовом рынке, делая фокус на фондирование девелоперских и редевелоперских проектов с рынков капитала, так как это наиболее выгодный вариант финансирования. Такой подход обеспечивает более высокие доходы и для инвесторов в среднесрочной и долгосрочной перспективе.

Начавшаяся трансформация фондирования девелоперских проектов в коммерческой недвижимости меняет стратегии привлечения финансирования с банковских кредитов с плавающей ставкой (из-за роста ключевой ставки и увеличения маржи от ставки ЦБ, особенно при финансировании строительной фазы ~3% годовых) на биржевые облигации.

Стратегия работы с инвесторами ФПК «Гарант-Инвест» ориентирована на постоянное присутствие на фондовом рынке. Размещение новых выпусков облигаций параллельно с погашением предыдущих позволяет инвесторам, получившим возврат суммы инвестиций, продолжить участие в облигационной программе ФПК «Гарант-Инвест», приобретая бумаги уже нового выпуска.

В 2023 году АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» погасило два выпуска облигаций: объемом 500 миллионов рублей (4B02-02-71794-N-002P) и 1.2 миллиарда рублей (4B02-04-71794-N-002P). Всего по облигациям (тело и купоны) в 2023 году было выплачено 4,7 млрд рублей.

В этот же период было осуществлено успешное размещение двух новых выпусков. Привлеченные средства были направлены на рефинансирование текущих выпусков, программы редевелопмента и инвестиции в новые направления.

Устойчивое развитие и социальная деятельность

Мы верим, что успешный бизнес возможен только при условии полноценного участия в жизни общества и значительного вклада в его развитие.

Рейтинговые агентства неизменно отмечают наличие в Компании развитой системы корпоративного управления и риск-менеджмента, высокий уровень информационной прозрачности и интеграции ESG-факторов в деятельность.

В конце 2023 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» заняло 1 место в ежегодном конкурсе годовых отчетов Московской биржи 2023 в номинации «Лучшее раскрытие непубличных компаний-эмитентов облигаций». В номинации «Лучший годовой отчет непубличной компании» Компания вошла в шорт-лист.

10 октября 2023 г. АКРА подтвердило присвоенный годом ранее ESG-рейтинг АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на уровне ESG-5, категория ESG-C. Согласно Методологии АКРА, ESG-5 – высокая оценка в области экологии, социальной ответственности и управления, означающая, что данным вопросам Компания уделяет достаточное внимание. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» также отличает наличие политик и процедур в области управления отдельными отраслевыми ESG-рисками.

Социальная и экологическая деятельность Компании разнонаправлена. В торговых центрах внедряются зеленые технологии, повышается их энергоэффективность. Внедрение зеленых технологий позволило сократить объем потребления электроэнергии в 2023 году на 2%, а теплотребления – на 11%. Водопотребление в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» также снизилось на 4% по сравнению с показателями 2022 года. Компания способствует просветительской деятельности в области экологического, корпоративного и социального развития бизнеса, оказывая поддержку таким мероприятиям, как конгресс ответственного бизнеса «ESG-(P) эволюция», ежегодный доклад ИНФРАГРИН «ESG, декарбонизация и зеленые финансы России».

Многолетнюю работу ФПК «Гарант-Инвест» проводит в социальной сфере – это мероприятия для ветеранов, в том числе в рамках «Московского долголетия», программы, посвященные детям.

Компания оказывает регулярную поддержку спортивным мероприятиям, таким как лыжный «Марафон МВТУ», Кубок Рочевых, благотворительный лыжный фестиваль «Самое время жить», а также корпоративному спорту. В мае 2023 года была создана корпоративная команда Garant-Invest Team, уже успевшая принять участие в таких знаковых событиях, как Московский весенний велофестиваль и Московский полумарафон.

12 ноября 2023 года ФПК «Гарант-Инвест» отметила свое 30-летие. За эти годы благодаря стратегии развития, сочетающей устойчивость, гибкость и поступательный рост, мы успешно прошли через многочисленные кризисы и экономические потрясения. Мы считаем, что будущее за компаниями, способными адаптироваться к условиям меняющегося мира, но сохраняющими традиции бизнеса и ответственность перед партнерами, клиентами и обществом в целом.

Президент ФПК "Гарант-Инвест"
Генеральный директор АО "Коммерческая
недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"

А.Ю. Панфилов

05 КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ

Декабрь 2023 г.	Завершена реновация Центрального офиса ФПК «Гарант-Инвест»
Ноябрь 2023 г.	Комьюнити-центр WESTMALL стал лауреатом премии «Green Property Award 2023» в номинации «Проект будущего – МФК»
Ноябрь 2023 г.	Финансово-промышленной корпорации и коммерческому банку «Гарант-Инвест» исполнилось 30 лет
Август 2023 г.	Началось первичное размещение 14-го выпуска биржевых облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Август 2023 г.	ФПК «Гарант-Инвест» закрыла сделку по покупке участка под строительство нового комьюнити-центра в Московской области
Май 2023 г.	Началось первичное размещение 13-го выпуска биржевых облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Апрель 2023 г.	НКР присвоило кредитный рейтинг АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на уровне «BBB.ru» со стабильным прогнозом
Апрель 2023 г.	НРА подтвердило кредитный рейтинг АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на уровне «BBB ru », прогноз «Стабильный»

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2023 ГОДА

06

Выручка

2 958
млн рублейСовокупная стоимость
активов**44 889**
млн рублей

ЕВИТДА

3 492
млн рублей

Посещаемость в год

38
млн человекСтоимость портфеля
недвижимости**32 838**
млн рублей

Уровень вакантности

2 %

07 НОВЫЙ КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТР WESTMALL

ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ, ОЛИЦЕТВОРЯЮЩИЙ НОВЫЕ СТАНДАРТЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ.



Объем инвестиций

4,425

 млрд рублей

Площадь

28,0

 тыс. кв. м

IRR

20-22%

WESTMALL

WESTMALL расположен на одной из ключевых магистралей Москвы - улице Лобачевского. Это концептуально новый торговый центр, проектирование которого осуществлялось по международным экологическим стандартам с использованием новейших архитектурных решений. Для строительства центра на фондовом рынке привлекалось зеленое финансирование, за счет которого была организована поставка и монтаж инженерных систем, обеспечивающих ресурсосбережение и энергоэффективность здания. Отличительными особенностями WESTMALL являются вытянутый фасад-витрина и эксплуатируемая кровля с парком.

ФПК «Гарант-Инвест» по-новому подошла и к назначению площадей комплекса – в WESTMALL увеличены функции общественного питания и сферы услуг при минимальном классическом ритейле. В ноябре 2023 года проект комьюнити-центра WESTMALL стал лауреатом премии «Green Property Award 2023» в номинации «Проект будущего – МФК». WESTMALL находится на завершающей стадии строительства, идет внутренняя отделка и заполнение арендаторами. Первым арендатором комьюнити-центра стал супермаркет «Перекресток», принадлежащий X5 RETAIL Group. Помещение площадью почти 1700 кв. м передано супермаркету в аренду на 10 лет.

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.

Концепция

- Три формата предприятий общественного питания (фудкорт, фудхолл и рестораны)
- Арт-пространство
- Максимальное количество услуг и сервисных предприятий
- Все технические зоны и логистика размещены на -1 этаже
- Комплекс с двумя парадными входами
- Место социального притяжения

Умный центр и зеленые технологии

- Smart center — умное здание
- Навигация для посетителей (3D-туры, чат-боты, умная парковка и др.)
- Автоматизация арендных процессов
- Digital-маркетинг, интерактивные панели и мониторы в интерьере
- Ресурсоэффективные и сберегающие технологии
- Управление отходами и выбросами загрязняющих веществ
- Инфраструктура для эко-транспорта

НОВЫЙ КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТР В ЛЮБЕРЦАХ

08

ЦЕНТР НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ НА ГРАНИЦЕ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.



Объем инвестиций на первом этапе

3

 млрд рублей

Площадь

28,5

 тыс. кв. м

IRR

от 20%

КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТР В ЛЮБЕРЦАХ

Комплекс позиционируется как современный комьюнити-центр с ориентацией на покупателей среднего достатка, предпочитающих комфортный досуг и шопинг рядом с домом. Проект предусматривает две стадии:

- комьюнити-центр;
- жилой комплекс, соединенный со зданием торгового центра подземным переходом.

Земельный участок под строительство комьюнити-центра находится между двумя зонами массовой жилой застройки – микрорайон Красная Горка в Люберцах и микрорайон Некрасовка ЮВАО г. Москвы. В непосредственной близости от участка ведется строительство нескольких жилых комплексов.

Проект комьюнити-центра в Люберцах может стать первым объектом коммерческой недвижимости в России, построенным полностью на средства, привлекаемые на фондовом рынке.

Местоположение

В Люберецком городском округе и микрорайоне Некрасовка проживают свыше 400 тыс. человек. Благодаря близости к Москве, хорошей транспортной инфраструктуре (две ветки метро, МЦД-3) и достаточно демократичным ценам на жилье, Люберецкий округ является одним из самых перспективных для проживания. При этом в зоне 20-минутной транспортной доступности отсутствуют профессиональные торговые центры, способные удовлетворить запросы жителей и стать точкой социального притяжения.

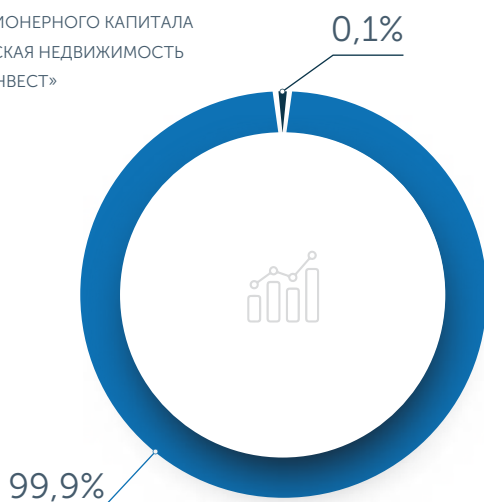
Концепция

- Супермаркет, фитнес, 12-15 ресторанов и кафе, включая панорамные
- Разнообразная сфера услуг
- Место социального притяжения

Функциональная безбарьерная среда в комплексе и на прилегающей территории

09 О КОМПАНИИ

СТРУКТУРА АКЦИОНЕРНОГО КАПИТАЛА
АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»



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

СТРУКТУРА КОМПАНИИ

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - владелец, девелопер/редевелопер и управляющий коммерческой недвижимостью в Москве. Компания владеет и управляет портфелем современных многофункциональных и торговых центров в Москве, посещаемость которых составляет 38 миллионов человек в год.

В собственность Компании входят:

ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТЦ «Ритейл Парк», ТДК «Тульский», ТЦ «Коломенский», ТРК «Пражский Град», ТРК «Перово Молл», сеть районных торговых центров «Смолл», многофункциональное здание в центре Москвы, девелоперские проекты комьюнити-центров на западе Москвы WESTMALL и в Люберцах.

Компания реализует инвестиционную программу девелопмента и редевелопмента, модернизации объектов коммерческой недвижимости в Москве. Имеет кредитные рейтинги BBB (RU) от НРА, прогноз «Стабильный» и BBB.ru от НКР, со стабильным прогнозом. Ее ценные бумаги торгуются на Московской бирже. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеет ESG-рейтинг от АКРА с высокой оценкой в области экологии, социальной ответственности и управления, ESG рэнкинг от Эксперт РА и ESG индекс II от РБК.

Дочерние общества	Доля в капитале	Объекты
ООО «Монитор-Тайм»	100%	ТК «Галерея Аэропорт»
ООО «Гарант-Инвест Недвижимость»	100%	ТРК «Москворечье»
ООО «ГарантСтройИнвест»	100%	ТЦ «Ритейл Парк»
ООО «Атлантстрой»	100%	ТДК «Тульский»
ООО «ТЦ Пражский Град»	100%	ТРК «Пражский Град»
ООО «ТЦ Коломенский»	100%	ТЦ «Коломенский»
ООО «Лендлорд»	100%	ТРК «Перово Молл»
ООО «СРТЦ»	100%	СРТЦ «Смолл Шипиловский», СРТЦ «Смолл Бирюлевский», СРТЦ «Смолл Черноморский»
ООО «Пролетарский Б»	50%	СРТЦ «Смолл Пролетарский», СРТЦ «Смолл Борисовский»
ООО «РИДАН»	100%	СРТЦ «Смолл Каширский»
ООО «СтройТехноСервис»	100%	Многофункциональные здания, Колобовский пер., 19, 23
ООО «Недвижимость и Ресурсы»	100%	Комьюнити-центр WESTMALL
ООО «Тринити»	100%	Проект комьюнити-центра в Люберцах
ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»	100%	Реализует девелоперские и редевелоперские проекты, выполняет функции заказчика
ООО «Гарант-Инвест»	100%	Осуществляет операции с ценными бумагами

Миссия Компании

Мы стремимся к тому, чтобы каждый наш торговый центр предлагал нечто большее, чем просто возможность приобрести товар или услугу. Наши торговые центры должны быть точками социального притяжения для посетителей, делать жизнь горожан более насыщенной и интересной.



Ценности Компании

Прозрачность нашей деятельности – ключевой фактор доверия со стороны инвесторов, кредиторов, клиентов и партнеров. Мы прикладываем все усилия для того, чтобы информация о финансовом состоянии Компании была открытой и доступной. Регулярное раскрытие информации через официальные отчеты и средства массовой информации помогает поддерживать честные отношения с заинтересованными сторонами.

Мы стремимся активно участвовать в жизни городского сообщества через поддержку образовательных программ, спонсирование культурных событий и помощь благотворительным организациям. Вложение ресурсов Компании в социальные проекты мы рассматриваем как инвестиции в будущее.

Наши сотрудники – самый ценный ресурс Компании. Создание благоприятных условий работы, возможностей для профессионального роста и поддержка социального благополучия работников стоят на первом месте. Программы лояльности для персонала, корпоративное обучение, забота о здоровье – мы делаем все возможное, чтобы каждый чувствовал себя членом большой корпоративной семьи.



Факторы доходности

Оптимальный портфель арендаторов

С ежегодной индексацией ставок аренды и дополнительным доходом в виде процентов с продаж (2-20% от товарооборота)

Оптимальный размер и география объектов

ТЦ у транспортных узлов, до 50 тыс. кв. м

Диверсификация активов и источников арендного дохода

Разнообразие концепций торговых центров

Кризисоустойчивый формат

Районные многофункциональные центры с минимальной долей торговли

Адаптация под потребительские настроения

Более 80% арендаторов предлагают товары и услуги повседневного спроса

Высокая эффективность объектов:

Максимальные выручка и посещаемость на кв. м

Преимущества потребительского сектора Московского региона

Дефицит ТЦ в связи с интенсивным развитием города

Защита от инфляции

Ритейлеры, арендаторы и торговые центры выступают основными выгодоприобретателями роста цен

Факторы устойчивости

Track record

30-летний опыт преодоления кризисов, 20-летний опыт корпоративного управления в сфере девелопмента и управления объектами недвижимости. Безупречная кредитная история и деловая репутация

Минимальный операционный риск

Низкая зависимость от якорных арендаторов и зарубежных ритейлеров. Импортозамещение арендаторов с 2014 года

Пакетные отношения с арендаторами

26 профилей арендаторов, более 70% площадей занимают сетевые арендаторы, а основные якорные функции несут супермаркеты, общественное питание и сфера услуг

Обеспеченность финансовых обязательств

Высоколиквидная недвижимость в Москве и Московской области гарантирует стабильный денежный поток

Успешное привлечение инвестиций

Эволюционное развитие фондирования бизнеса от банковских кредитов к рынку капитала. Облигации ФПК «Гарант-Инвест» приобрели около 20 000 инвесторов

БИЗНЕС-МОДЕЛЬ

12

Финансовые результаты 2023 года

Выручка

2 958 **+7%**
млн рублей

ЕБИТДА

3 492 **+15%**
млн рублей

Инвестиционная стоимость

32 838 **+11%**
млн рублей

Активы

45 **+7%**
млрд рублей

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Посещаемость

38
млн человек

Вакантность

2%

Арендаторов

>430

РЕСУРСЫ

Действующих ТЦ

13

Многофункциональных зданий

2

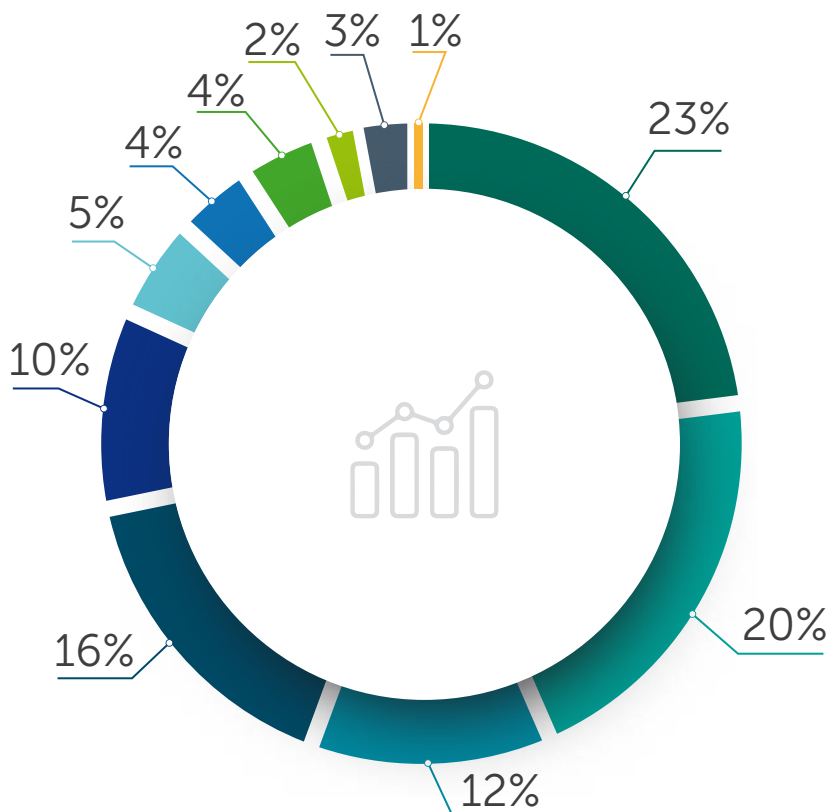
Девелоперских проектов в стадии реализации

2

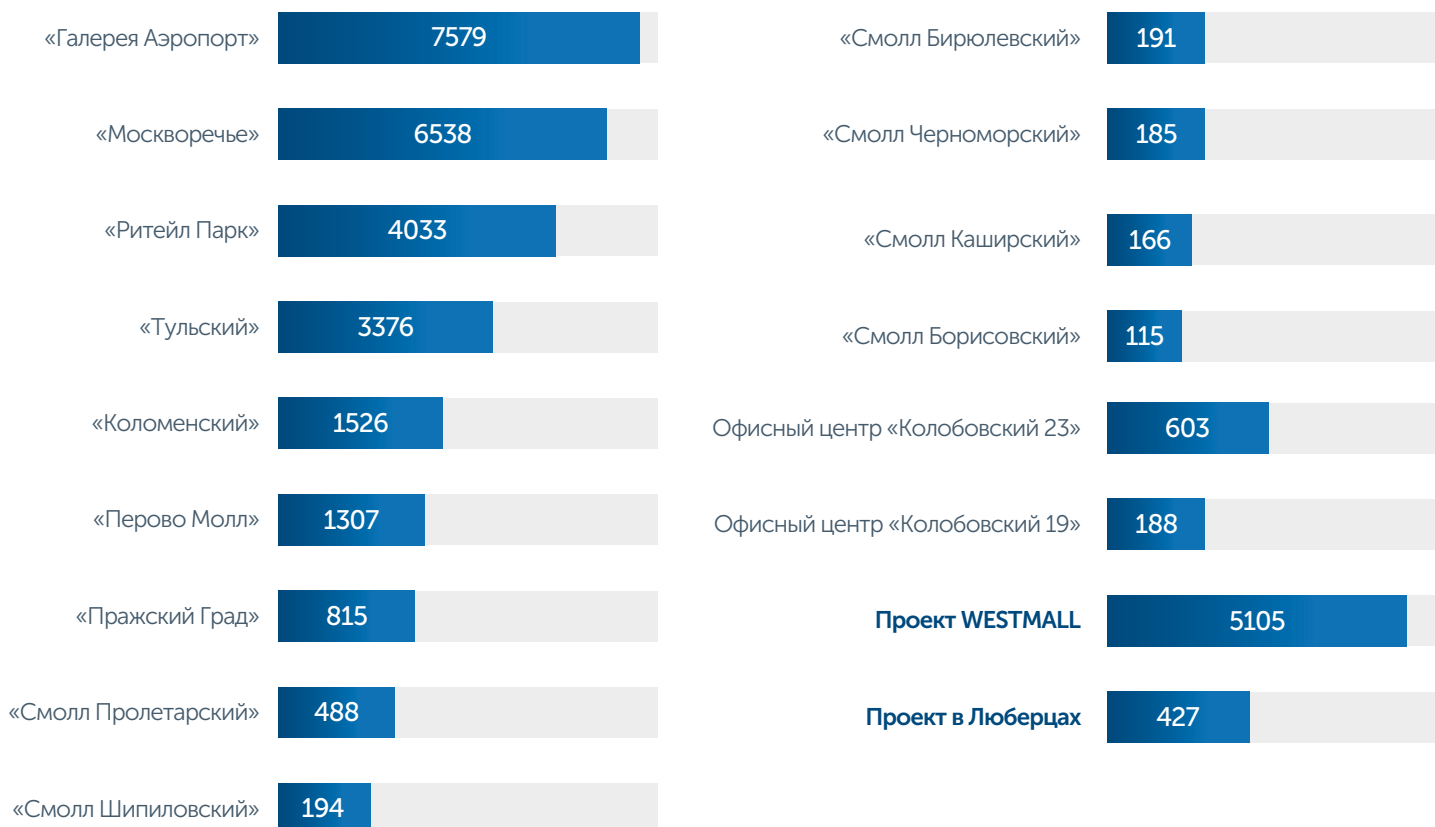


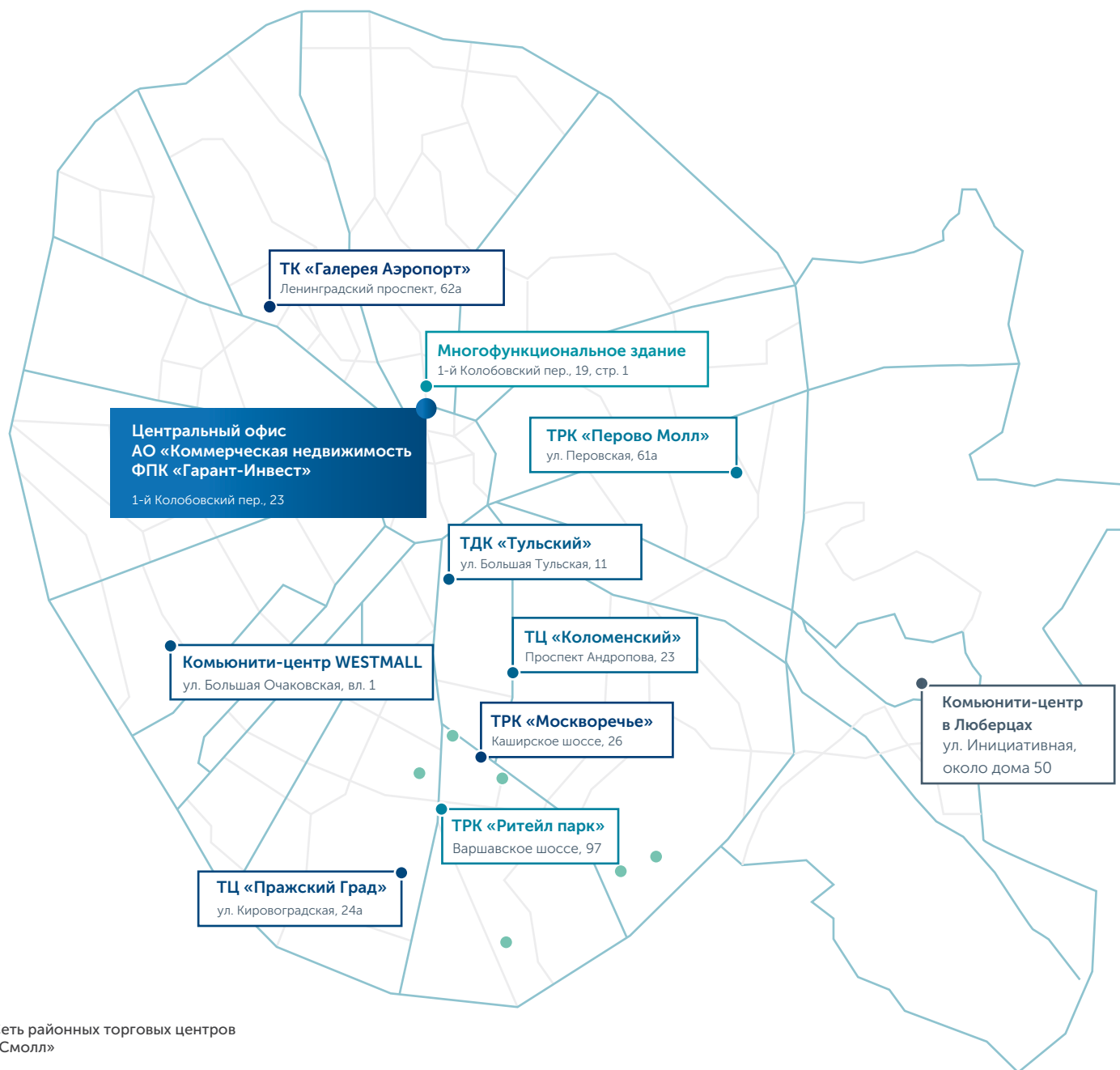
13 ПОРТФЕЛЬ ОБЪЕКТОВ

- ТК «Галерея Аэропорт»
- ТРК «Москворечье»
- ТЦ «Ритейл Парк»
- КЦ WESTMALL
(на стадии строительства)
- ТДК «Тульский»
- ТЦ «Коломенский»
- Сеть районных центров «Смолл»
- ТРК «Перово Молл»
- ТРК «Пражский Град»
- Многофункциональное здание
- Прочее



ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ, МЛН РУБ.





● Сеть районных торговых центров «Смолл»

СРТЦ «Смолл Пролетарский»
Варшавское шоссе, 97

СРТЦ «Смолл Бирюлевский»
ул. Бирюлевская, 26а

СРТЦ «Смолл Черноморский»
Черноморский бульвар, 10

СРТЦ «Смолл Шипиловский»
Шипиловская ул., 62а

СРТЦ «Смолл Борисовский»
Борисовский проезд, 46а

СРТЦ «Смолл Каширский»
Каширское шоссе, 26г

ТК «Галерея Аэропорт»

Современный торговый комплекс на Ленинградском проспекте в Москве непосредственно у станции метро «Аэропорт», в котором расположено 70 магазинов и 15 ресторанов и кафе.

ТК «Галерея Аэропорт» – это один из лучших торговых комплексов России, является победителем престижных конкурсов, в том числе «Лучший торговый центр России», «Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства в Москве» и «Лучший действующий торговый центр».



Адрес

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

Открыт

24 мая
2003 года

Общая площадь

12
Тыс. кв. м

Количество торговых уровней

3

Парковка

70
машиномест

Зона обслуживания

1 300
тыс. человек

Посещаемость в год

12,7
млн человек

Инвестиционная стоимость

7 579 млн рублей

ТРК «Москворечье»

16

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. Комплекс является победителем престижного конкурса CRE Awards в номинации «Лучший торговый центр России».



Адрес

Москва, метро «Каширская»,
Каширское шоссе, 26

Открыт

6 марта
2014 года

Общая площадь

30
тыс. кв. м

Количество торговых уровней

3

Парковка

600
машиномест

Зона обслуживания

2 366
тыс. человек

Посещаемость в год

7,2
млн человек

Инвестиционная стоимость

6 538
млн рублей

ТЦ «Ритейл Парк»

ТЦ «Ритейл Парк» - первый в России торговый центр формата Retail Park, основные площади которого занимают крупные гипермаркеты. В торговом центре расположены известные бренды: АШАН, ОБИ, Familia, Столплит ХОУМ, Rostic's, IL Patio.

В 2023 году Москомспорт внес «Ритейл Парк» в реестр официально утвержденных площадок для проведения соревнований. «Ритейл Парк» служит местом для проведения шахматных турниров среди юных спортсменов. В 2023 году в таких турнирах приняли участие свыше 6,2 тысяч человек.



Адрес

Москва,
Варшавское шоссе, 97

Открыт

15 декабря
2005 года

Общая площадь

47
тыс. кв. м

Количество торговых уровней

2

Парковка

1,1 тыс.
машиномест

Зона обслуживания

1 700
тыс. человек

Посещаемость в год

5,1
млн человек

Инвестиционная стоимость

4 033 млн рублей

ТДК «Тульский»

18

Торгово-деловой комплекс «Тульский» – современный многофункциональный комплекс, расположенный у станции метро «Тульская», в котором удачно сочетаются офисный центр класса «А», торговая галерея, 11 магазинов, 7 ресторанов и кафе, а также отдельная event-зона.

Торгово-деловой комплекс «Тульский» имеет международный сертификат соответствия экологическим стандартам BREEAM, является победителем рейтинга РСТЦ в номинации Mixed-Use и официальным партнером Тульской области для популяризации её туристического потенциала.



Адрес

Москва, метро «Тульская»,
ул. Большая Тульская, 11

Открыт

22 ноября
2008 года

Общая площадь

13,3
тыс. кв. м

Количество торговых/
офисных уровней

2/4

Парковка

70
машиномест

Зона обслуживания

510
тыс. человек

Посещаемость в год

2,6
млн человек

Инвестиционная стоимость

3 376
млн рублей

ТЦ «Коломенский»

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

Предназначен для ежедневных покупок в пешей доступности, а также для автомобилистов и пассажиров общественного транспорта. В торговом центре представлены популярные бренды, такие как «Л'Этуаль», «Теле2» и «Мираторг».



Адрес

**Москва, метро «Коломенская»,
проспект Андропова, 23**

Открыт

**26 мая
2006 года**

Общая площадь

**3,2
ТЫС. КВ. М**

Количество торговых уровней

2

Парковка

**50
машиномест**

Зона обслуживания

**600
тыс. человек**

Посещаемость в год

**3,9
млн человек**

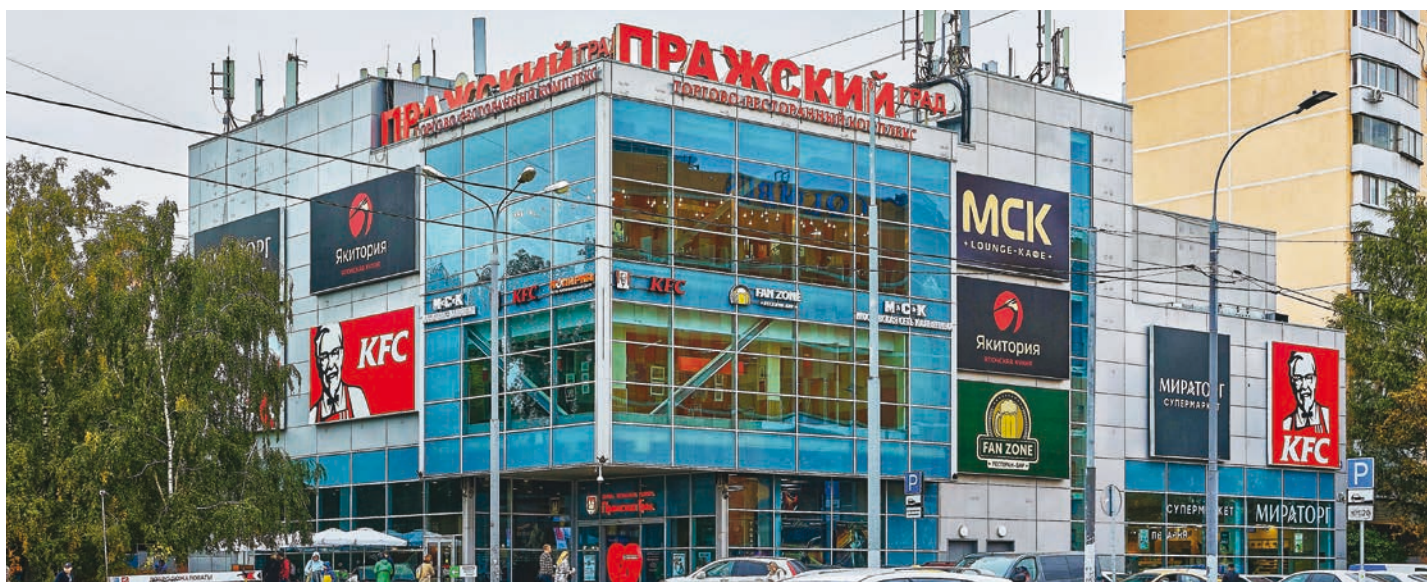
Инвестиционная стоимость

1 526 млн рублей

ТРК «Пражский Град»

ТРК «Пражский Град» - первый в Москве комплекс в концепции торгово-ресторанного объекта. 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. ТРК является постоянным участником социальных проектов района Чертаново, которые проводятся как совместно с управой района, так и с творческими объединениями.



Адрес

**Москва, метро «Пражская»,
ул. Кировоградская, 24а**

Открыт

20 июня
2007 года

Общая площадь

3
ТЫС. КВ. М

Количество торговых уровней

2

Парковка

50
машиномест

Зона обслуживания

562
тыс. человек

Посещаемость в год

2
млн человек

Инвестиционная стоимость

815 млн рублей

ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»

«Перово Молл» – самый популярный семейный торгово-развлекательный комплекс в районах Новогиреево и Перово, расположенный 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». В фуд-зоне расположены пять ресторанов и кафе, включая IL Патио, KFC, Ростик'с и другие. После реновации были обновлены фасады и внутренняя планировка, а арендопригодная площадь увеличилась на 1,6 тысяч квадратных метров.



Адрес

Москва, метро «Перово»,
«Новогиреево»,
ул. Кировоградская, 24а

Открыт

26 сентября
2013 года
покупка в 2017 году,
реновация – 2018, 2019 годы

Общая площадь

13,5
Тыс. кв. м

Количество торговых/
офисных уровней

3/1

Парковка

80
машиномест

Зона обслуживания

520
тыс. человек

Посещаемость в год

2,9
млн человек

Инвестиционная стоимость

1 307
млн рублей

Сеть районных торговых центров «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. Они позволяют приобрести товары и услуги повседневного спроса в комфортных условиях рядом с домом.



Открыт

в **2017** году
реновация в 2018–2020 годах

Общая площадь

4 170
КВ. М

Количество торговых уровней

1

Парковка

60
машиномест

Посещаемость в год

1,6
млн человек

Инвестиционная стоимость

1 339 млн рублей

23 Многофункциональные здания в центре Москвы

1-й Колобовский пер., 19 и 1-й Колобовский пер., 23



Два многофункциональных здания внутри Садового кольца в шаговой доступности от м. Трубная и м. Цветной бульвар.

- Первая линия домов
- Огороженная территория
- Собственная наземная парковка

Рыночная стоимость
объектов

791
млн рублей

Адрес

Москва,
1-й Колобовский пер., 19, стр. 1

Открыт

8 января
2003 года

Общая площадь

413,1
КВ. М

Количество офисных уровней

3

Парковка

5
машиномест

Инвестиционная стоимость

188
млн рублей

Адрес

Москва,
1-й Колобовский пер., 23

Открыт

реновация –
2023 год

Общая площадь

1 505,5
КВ. М

Количество офисных уровней

4

Инвестиционная стоимость

603
млн рублей

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Годовая инфляция в конце 2023

7,4%

Согласно оценке Банка России

По прогнозам, с учетом проводимой денежно-кредитной политики, годовая инфляция снизится до 5,2% в 2024 году и вернется к оптимальному уровню в 4% в 2026 году.

Рост экономики в 2023 году оказался выше прогнозных значений, инфляционные ожидания населения и бизнеса оставались высокими, импорт показал рост на фоне перегретого спроса, в то время как экспорт – заметное снижение. Все вышеперечисленные факторы привели к циклу повышения ключевой ставки во втором полугодии 2023 года. На конец 2023 года ключевая ставка составила 16%. В прогнозном периоде до 2026 года ожидается постепенное снижение ставки до 7,5% годовых.

ВВП России в 2023 году вырос на 3,6%, что превысило среднемировые темпы роста ВВП. Данные указывают на устойчивость экономики и её успешную адаптацию к санкциям и последствиям пандемии. К 2026 году ожидается выход на стабильный темп роста в 1,5%.

Среднегодовой курс USD/RUB в 2023 году составил 85,2 руб. за доллар с тенденцией постепенного ослабления до 95 руб. за доллар к 2026 году.

Основные макроэкономические показатели развития российской экономики

Показатели	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024П	2025П	2026П
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	5,2	4,1	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год)	5,7	10,6	9,9	14,5	9,4	7,5
ВВП (% г/г)	5,9	-1,2	3,6	1,8	1,5	1,5
Уровень безработицы (% дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	3,0	3,1	3,2
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	67,4	85,2	91,2	93,8	95,0

Источник: макроэкономический опрос Банка России (https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

Обзор рынка торговой недвижимости

основные индикаторы рынка

Показатели	2022	2023	2024П
Общее количество площадей, млн кв. м	7,5	7,5	7,7
Новое предложение, тыс. кв. м	123,7	37,6	224,3
Количество открытых ТЦ, штук	10	3	18
Уровень вакантности, %	15,6	8,4	6,0
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	580	574	587

Источник: NF Group Research, 2024

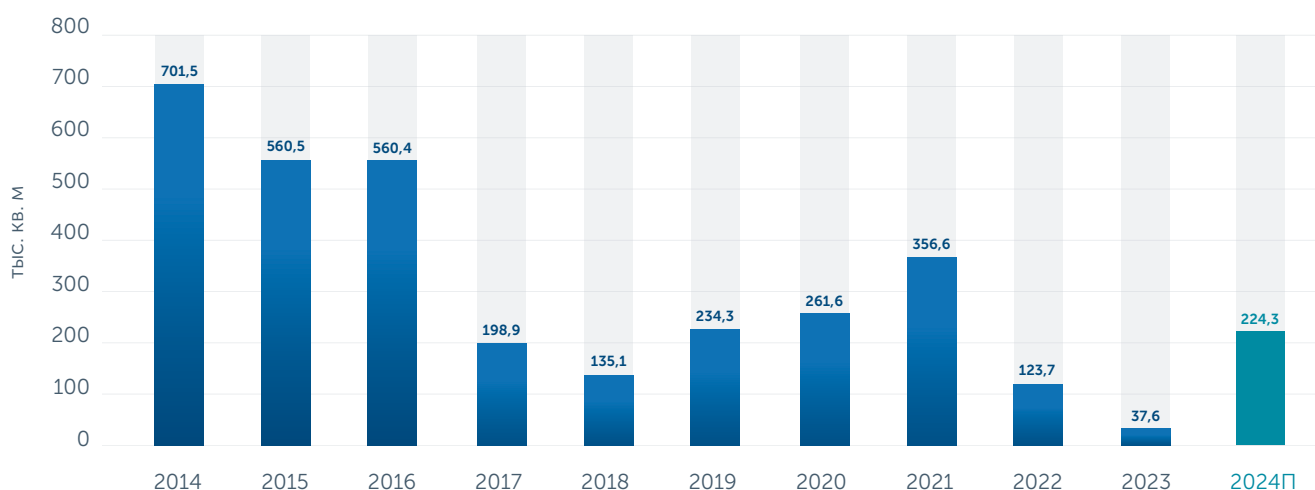
Предложение

Объем ввода торговых площадей в Москве по итогам 2023 г. стал антирекордом за последние 20 лет. В течение года в Москве начали функционировать только три новых торговых центра общей арендопригодной площадью 37,6 тыс. кв. м, что на 70% ниже показателя 2022 года и на 89% — значения 2021 года. В текущем году новое предложение было представлено торговыми центрами районного (ТЦ «Кувшинка» и ТЦ «Звездный») и окружного форматов (МФК «Митино Парк»).

Средняя площадь торгового объекта по итогам года составила 7,2 тыс. кв. м, что на 42% ниже показателя прошлого года. Уменьшение средней площади связано с трендом на развитие малоформатных объектов. Обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей в 2023 году снизилась и составила 574 кв. м (-1% относительно 2022 года).

В 2024 году планируется к открытию 18 новых торговых центров общей арендопригодной площадью 224,3 тыс. кв. м. Основу структуры нового предложения в 2024 году составят отдельно стоящие районные торговые центры и торговые галереи в составе других сегментов недвижимости.

Динамика открытия торговых центров в Москве, тыс. кв. м



Источник: NF Group Research, 2024

Инвестиции

Вложения в торговый сегмент в 2023 году стали максимальными за всю историю наблюдений и составили 189 млрд руб., а также показали максимальный прирост инвестиций среди других сегментов коммерческой недвижимости. Рекордный объем инвестиций в первую очередь обусловлен выходом иностранных игроков из российских активов. Большая часть сделок в 2023 году была совершена с активами, оказавшимися на рынке вынужденно.

В 2024 году ожидается значительное снижение объема инвестиций в связи с исчерпанием количества качественных активов на рынке. Ограничением для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в 2024 году также станет сохранение на высоком уровне стоимости заемного финансирования после повышения ключевой ставки ЦБ, что сдерживает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента.

Спрос

В 2023 год рынок торговой недвижимости входил с проблемой высокой доли свободных площадей. Это, в свою очередь, стало поводом к активной экспансии российских ритейлеров. В течение года локальные бренды занимали площади, которые освободились после ухода иностранных компаний, а также активно выводили на рынок новые бренды и расширяли охват целевой аудитории благодаря увеличению разнообразия ассортимента. В течение 2023 года российский рынок пополнился 22 новыми иностранными брендами. В основном новые игроки были представлены компаниями из Турции, ОАЭ и Беларуси.

Торговые центры продолжают находиться в фокусе внимания операторов wellness, социальных и образовательных объектов. Это позволяет им в большей степени сблизиться с городом в контексте досуговой составляющей и стать полноценными местами для времяпрепровождения посетителей. В торговых центрах Москвы открываются фитнес-центры, термальные зоны и медицинские центры.

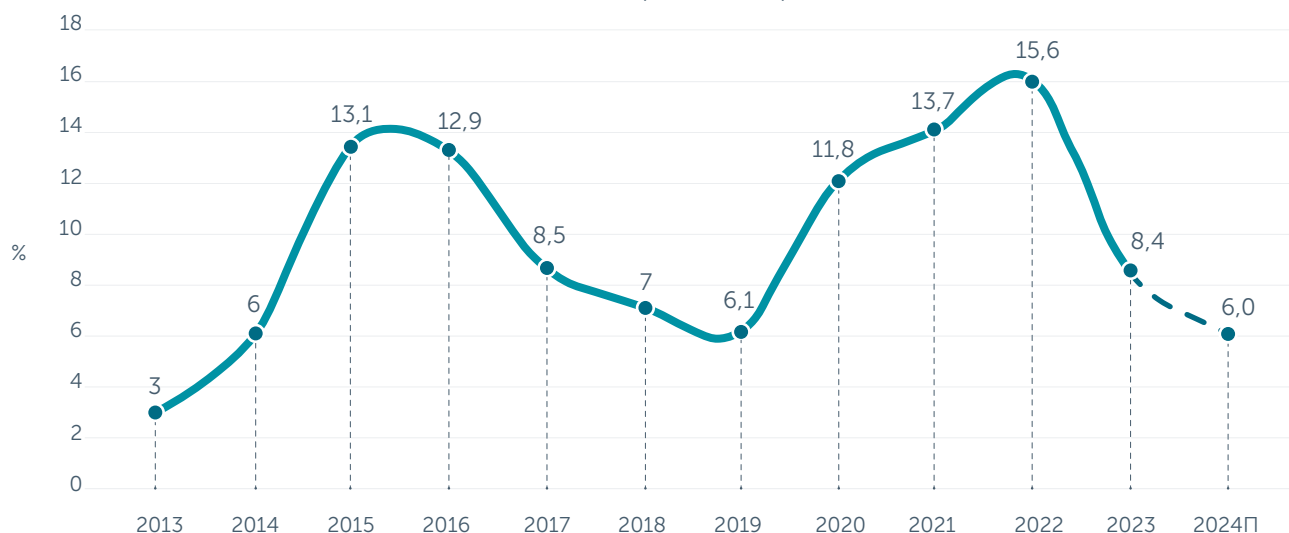
Посещаемость

В первом полугодии посещаемость торговых центров Москвы показывала отрицательную динамику. На фоне стабилизации экономической ситуации и адаптации посетителей к новым условиям, начиная с мая, посещаемость торговых комплексов показывала последовательный рост. Восстановление числа посетителей связано с заполнением пустующих площадей в торговых комплексах. Развитие онлайн-торговли на текущий момент не оказывает существенного влияния на посещаемость торговых центров.

Вакантность

По итогам 2023 года доля свободных площадей в торговых центрах Москвы снизилась на 7,2 п. п. и достигла уровня 8,4%. Высокие темпы поглощения вакантных площадей стали возможны по причине активной экспансии российских fashion-ритейлеров. 77% торговых центров Москвы заполнены более чем на 90%. В 2024 году ожидается дальнейшее снижение уровня вакантных площадей, хотя и более умеренными темпами, поскольку значительная часть качественных объектов уже занята арендаторами. Компаниям, прошедшим активную экспансию в прошлом году, необходимо будет обеспечить соответствие объемов производства возросшему уровню продаж.

Динамика вакансии в торговых центрах Москвы, %



Источник: NF Group Research, 2024

Оборот розничной торговли Москвы в 2023

6,6

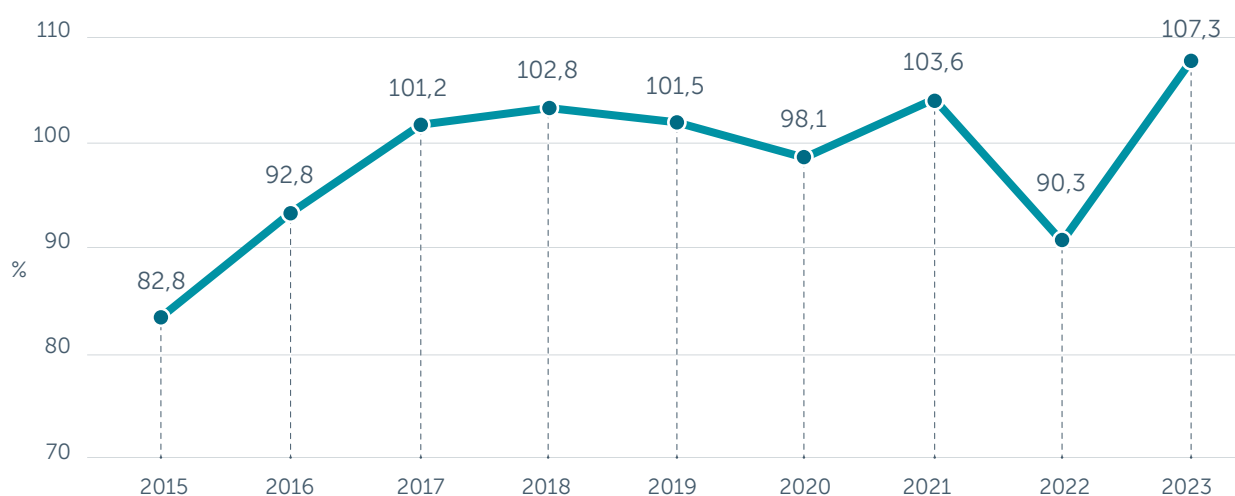
 трлн рублей

на 7,3% выше, чем в 2022 году
в сопоставимых ценах.

В 2023 году на долю продовольственных товаров приходилось 50,3%, непродовольственных — 49,7%.

Структурные изменения рынка ритейла, начавшиеся в 2022 г., привели к усилению отечественных компаний и росту доли товаров российского производства в объеме продаж, этот тренд продолжился в 2023 году. На рынок розничной торговли продолжали влиять негативные внешние факторы, воздействие которых сохранится как минимум до 2026 года. Однако розничная торговля адаптировалась к новым рыночным условиям довольно быстро, что дает основания ожидать умеренного роста в среднесрочной перспективе при отсутствии шоковых сценариев развития экономики. По данным экспертов, рынок ритейла в 2024 году будет расти со среднегодовым темпом в 7,5%. Такой прогноз объясняется умеренно-позитивными ожиданиями роста экономики России и соответствующим ростом доходов населения.

Динамика розничного товарооборота Москвы в сопоставимых ценах к соответствующему периоду прошлого года

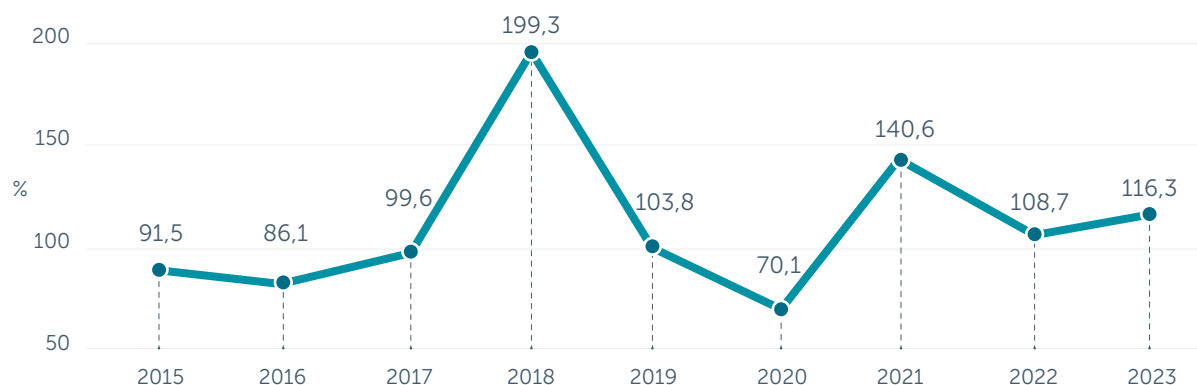


Источник: 77.rosstat.gov.ru

Общественное питание

Оборот общественного питания Москвы в 2023 году составил 550,2 млрд рублей. Прирост год к году в сопоставимых ценах составил 16,3%. Оборот общественного питания в Москве находится на подъеме благодаря нескольким факторам: росту среднего чека на фоне удорожания продуктов, оборудования и стоимости аренды помещений, популяризации внутреннего туризма на фоне санкций, развитию сервисов доставки, изменению приоритетов потребителей (кафе и рестораны стали новым «несгораемым активом» сохранения привычного уровня жизни).

Динамика оборота общественного питания Москвы в сопоставимых ценах к соответствующему периоду прошлого года



Источник: 77.rosstat.gov.ru

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ВЫЗОВЫ ВРЕМЕНИ

28

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» достигает результатов благодаря антикризисному наполнению своих объектов, ставке на многофункциональность и социальную значимость.

Строительство и реновация

Сегодня торговые центры - это не просто места покупок, но и центры притяжения социальной активности. Компания уделяет большое внимание созданию комфортного пространства.

Отношения с арендаторами

Формирование продуктивных отношений с арендаторами (изменение структуры профилей арендаторов, привлечение новых брендов) значительно расширяет поток посетителей и повышает уровень их удовлетворённости.

География объектов

Компания делает ставку на объекты с выгодным расположением: рядом с метрополитеном, транспортными узлами и жилыми массивами.

20-летний опыт в сфере управления

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выработало эффективные методы управления. Накопленный опыт позволяет создавать не только привлекательные для покупателей пространства, но также предоставлять арендаторам все условия для успешной работы их бизнеса.

ВЫЗОВЫ

ВЛИЯНИЕ

Увеличение онлайн-продаж	Увеличение доли арендаторов из сферы общепита и услуг, уменьшение доли Fashion.
Уход зарубежных брендов	Курс на стратегическое импортозамещение арендаторов с 2014 г.
Увеличение онлайн-продаж	Низкая зависимость от якорных арендаторов. Якорные функции выполняют супермаркеты, общепит и сфера услуг.
Уход якорных арендаторов	Концентрация на Московском регионе - самом устойчивом и быстро восстанавливаемом.
Потеря покупательной способности населением	Отсутствие внешнеэкономических рисков, сбалансированный долг, устойчивый запас ликвидности.
Устаревание зданий	Программа РЕ – комплексная модернизация объектов. Редевелопмент, реновация, реинжиниринг.
Безопасность объектов	Соблюдение высоких стандартов содержания и эксплуатации всех систем торговых центров.

29 БЕЗОПАСНОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

Компания уделяет особое внимание безопасности на своих объектах. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», следуя основному принципу бизнес-модели, делает ставку на районные торговые центры площадью 10-30 тыс. кв. м. Эта концепция предполагает наличие понятной инфраструктуры, сочетающейся с высоким уровнем безопасности для посетителей. Меньшие по размеру ТЦ облегчают контроль за ситуацией и быстрое реагирование на любые потенциальные риски.

Равномерное распределение посещаемости в течение дня (с 9:00 до 23:00) и недели — один из ключевых факторов, способствующих поддержанию безопасной обстановки. Он позволяет избежать создания чрезмерных скоплений людей, что не только делает пребывание в ТЦ более комфортным для каждого посетителя, но также облегчает задачу служб безопасности.

Торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» являются площадкой преимущественно для локальных событий, например, детских развлекательных программ или специализированных выставок. Это позволяет точно привлекать посетителей и обеспечивать порядок на мероприятиях.



Комплексный подход к обеспечению безопасности в сочетании с концепцией торговых центров делает объекты АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» не только привлекательными для покупателей, но также безопасными и комфортными для ежедневного посещения.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» с 2017 года реализует инвестиционную программу редевелопмента и реновации коммерческой недвижимости.

«Программа РЕ»

направлена на приобретение и модернизацию несоответствующих современным требованиям торговых объектов, повышение их популярности среди покупателей и арендаторов, улучшение операционных и финансовых показателей и инвестиционной привлекательности. ФПК «Гарант-Инвест» применяет уникальные модульные технологии модернизации и реновации объектов, которые позволяют проводить обновление оборудования и архитектурные изменения без закрытия центров для посетителей.

Программа обновления устаревших объектов коммерческой недвижимости предполагает также реконструкцию и репозиционирование объектов в условиях появления конкурентов.

Критерии отбора проектов в «Программу РЕ»

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

- инвестиционный проект рассматривается на протяжении всего расчетного периода (в среднем 10 лет);
- учитывается фактор времени – динамичность, изменение во времени параметров проекта, дисконтирование денежных потоков.

Сбалансированными критериями эффективности инвестиционных проектов могут считаться срок окупаемости не выше 7–10 лет и IRR не ниже 20%. Инвестиции в проекты в области недвижимости с целью дальнейшей продажи должны обеспечивать прибыльность не менее 20% в годовом исчислении.

Экономический эффект

Увеличение пригодной площади здания на **10–25%**

Увеличение арендной ставки на **30–40%**

Увеличение посещаемости объекта минимум в **1,5–2** раза

Увеличение выручки торгового центра на **20–50%**

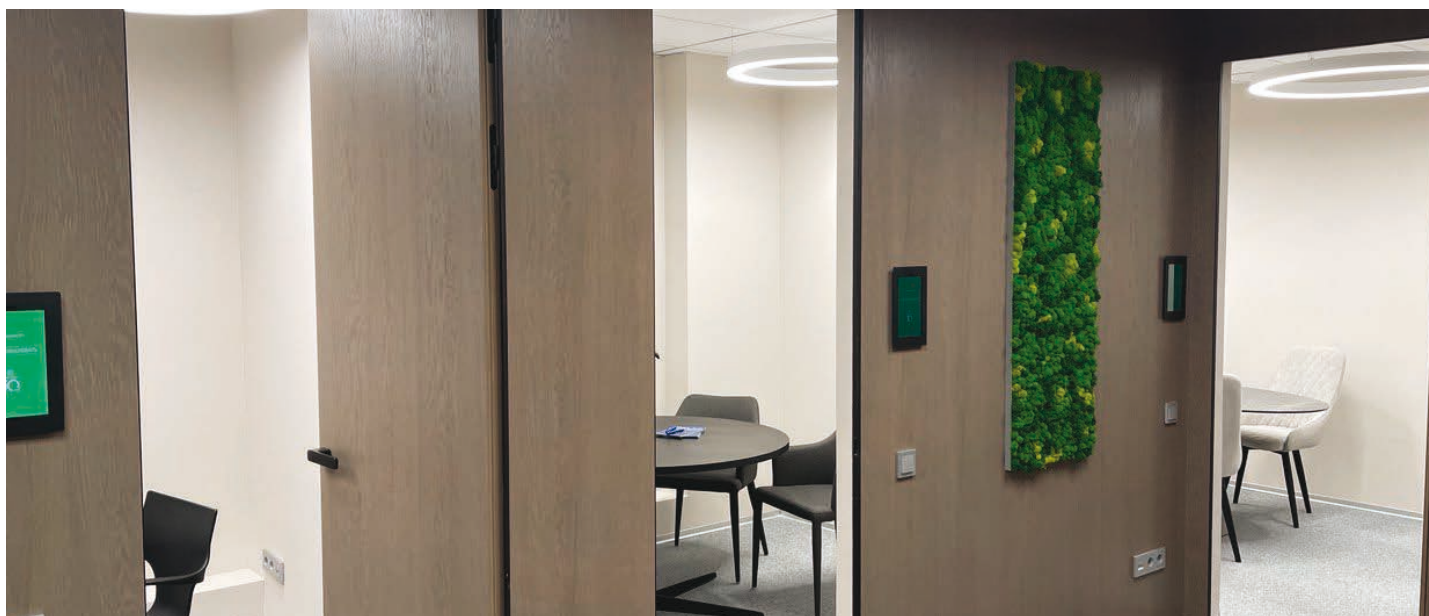
Снижение вакантности до **1–2%**

Увеличение рыночной стоимости объекта/актива на **30–70%**

IRR **20–30%**

31 РЕАЛИЗАЦИЯ «ПРОГРАММЫ РЕ» В 2023 ГОДУ

К 30-летию юбилею финансово-промышленной корпорации и коммерческого банка «Гарант-Инвест» была завершена реновация Центрального офиса (1-й Колобовский пер., 23). Проведено полное обновление и модернизация: обновлены фасады, входы, потолки, полы, стены, свет, мебель, двери, оборудование, оргтехника, прилегающая территория, паркинг. Работы проводились с использованием современных решений: фальшполы, стеновые панели, digital-экраны, фито-стены. Был открыт музей ФПК «Гарант-Инвест» и букшеринг.



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» работает на публичном рынке с 2017 года, в последнее время существенно увеличивая долю фондирования с рынков капитала, в том числе для финансирования новых проектов комьюнити-центров. Девелоперский портфель Компания позиционирует как защитный актив от финансовых и валютных рисков, с учетом особенностей потребительского сектора и рекордного роста жилищного строительства.

Комьюнити-центр в Люберцах может стать первым девелоперским проектом в сфере торговой недвижимости в России, реализуемым полностью на средства, привлекаемые с фондового рынка. Компания имеет кредитный рейтинг BBB|ru| от НРА и BBB.ru от НКР.

Организаторами выпусков являются ведущие финансовые организации: АО «БКС Банк», АО «Газпромбанк», ООО «Универ Капитал», ООО «Цифра брокер» (ООО ИК «Фридом Финанс»), АО «МСП Банк».

На Московской бирже торгуются четыре выпуска облигаций, держателями которых являются около 20 тысяч человек.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» известно безукоризненным исполнением всех обязательств по своему публичному долгу. В 2023 году общий объем погашения составил 4,7 млрд рублей.

Основные события

16 мая 2023 года Компания начала размещение выпуска серии 002P-06 объемом 2 млрд руб. Ставка купона: 13% годовых.

26 мая 2023 года Компания полностью погасила биржевые облигации серии 002P-04 и выплатила квартальный купон. Общая сумма платежа составила 1 235,4 млн рублей - это стало самой крупной единовременной выплатой по облигационным обязательствам.

29 августа 2023 года Компания начала размещение выпуска серии 002P-07 объемом 4 млрд рублей. Ставка купона: 1-й год - 14,5% годовых, 2-5-е года - 13 % годовых.

25 декабря 2023 года Компания погасила выпуск трехлетних «зеленых» облигаций серии 002P-02 объемом 500 млн рублей.

33 ОБЛИГАЦИИ В ОБРАЩЕНИИ

Облигационный выпуск	Дата погашения	Размер выпуска, млн руб.	Срок обращения, лет	Ставка купона, %	Купонный период, мес.
4B02-06-71794-H-002P	16.05.2025 г.	2 000	2	13%	1
4B02-05-71794-H-002P	18.11.2025 г.	1 500	3	14,75%	3
4B02-07-71794-H-002P	02.08.2028 г.	4 000	5	1-12 купон - 14,50% годовых, 13-60 купон - 13,00% годовых, доходность по ofercie 17,2% годовых	1
4B02-08-71794-H-002P	10.02.2026 г.	3 000	2	18%, доходность по валютной ofercie - эквивалент 7% годовых в долларах США	1





Операционные результаты

«Гарант-Инвест» продолжает устойчивое развитие и привлечение новых арендаторов: в общей сложности за 2023 был привлечено 83 новых арендатора, было сдано в аренду 2 938 кв. м.

Благодаря концепции формата "у дома" и небольшой площади наших торговых центров Компания фиксирует постоянный интерес со стороны арендаторов, готовых уходить из больших торговых центров в небольшие районные форматы. Ориентация на арендаторов из потребительского сектора позволяет получать стабильные доходы, несмотря на геополитическую и экономическую нестабильность.

Основные профили арендаторов, с которыми в основном заключали договоры аренды в 2023 году

Рестораны и кафе	"Братья Караваевы", "Хлебница", "Бургер Кинг", "Крошка Картошка" и др.
Услуги	"Самолет Недвижимость", "Яндекс Маркет" и др.
Косметика и парфюмерия	Natura Siberica, Parfume Club и др.
Ювелирные изделия	Sokolov и др.
Прочее	"Купи слона" и др.

Арендные ставки

Кризис последних лет в очередной раз показал, что концепция районных центров – это устойчивый формат, который всегда будет востребован. Высокая степень экономической неопределенности привела к изменениям в потребительском поведении и привычках. Наметился тренд перехода от ценности обладания к ценности впечатлений, люди стремятся проводить больше время с друзьями и семьей около дома. Кафе и рестораны стали новым «несгораемым активом» сохранения привычного уровня жизни. Наличие правильного предложения в проектах «Гарант-Инвест» позволяет удерживать арендаторов и среднюю арендную ставку выше, чем этот показатель по рынку.

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



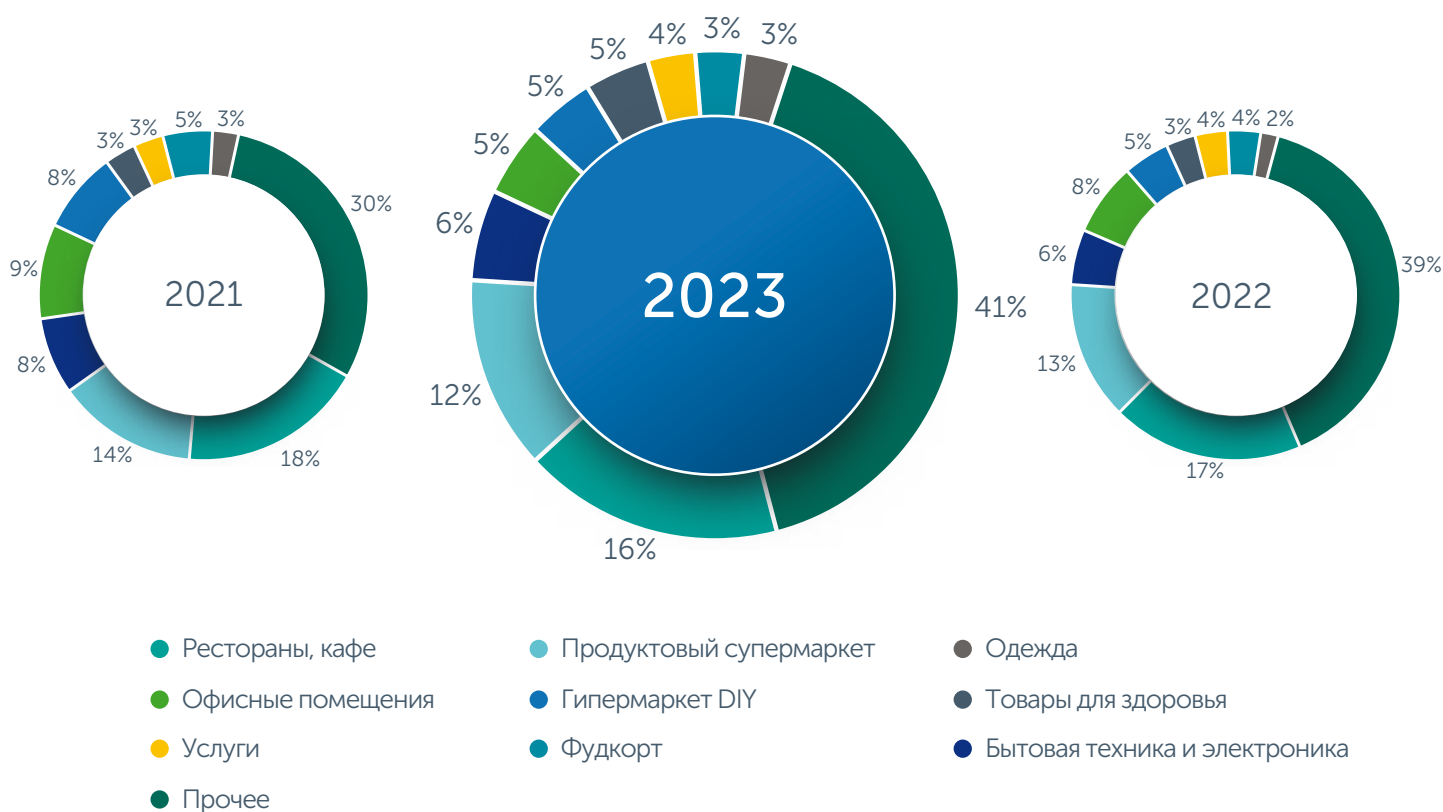
Источник: Nikolliers, CORE.XP

Одним из преимуществ Компании является низкая зависимость от якорных арендаторов, включая международные фешн-сети, отдельные секторы и профили ритейла, такие как киноиндустрия. Высокая степень диверсификации (26 различных профилей) арендаторов обеспечивает низкий уровень операционных рисков.

На стабильном уровне держатся основные категории арендаторов, такие как общественное питание, продуктовый супермаркет, сфера услуг, товары для дома и здоровья, что в доле выручки совокупно составляет 45%.

Большинство арендаторов адаптировались к новым рыночным условиям, нашли пути импортозамещения продукции, а также выстроили новые логистические цепочки, что позволило нормализовать деятельность и вернуть объемы продаж на стабильный уровень.

Динамика выручки арендаторов по профилям (2021-2023)

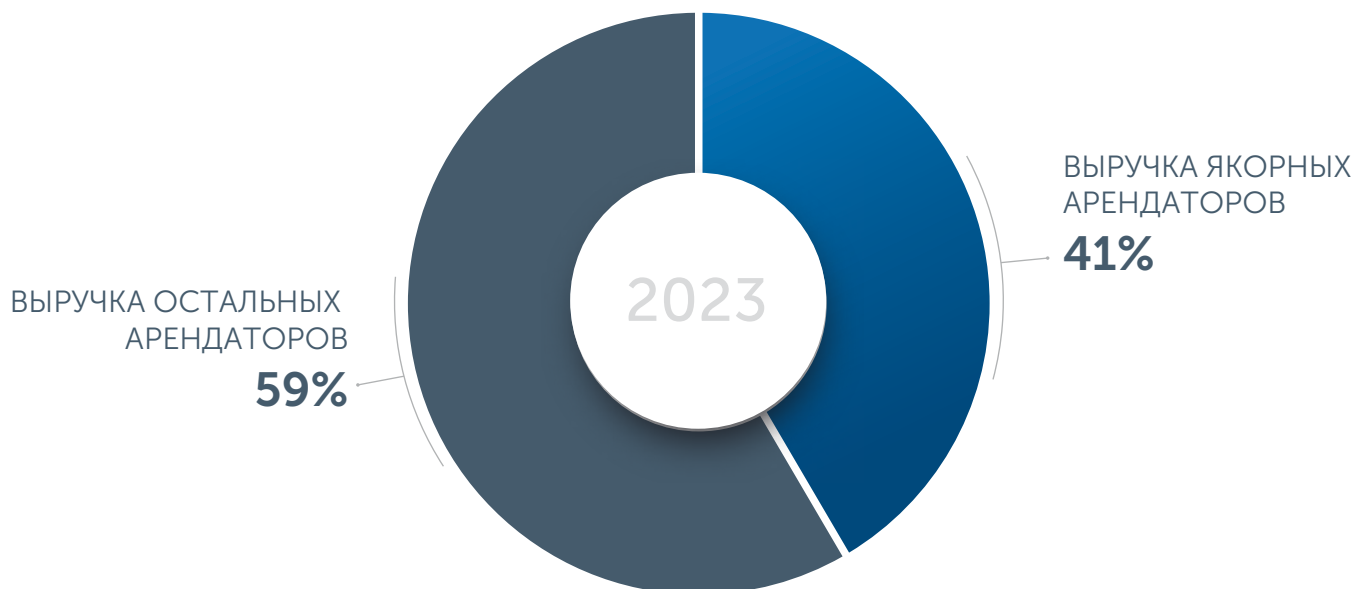


Выручка от якорных арендаторов

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", и тем выше зависимость выручки от якорных операторов.

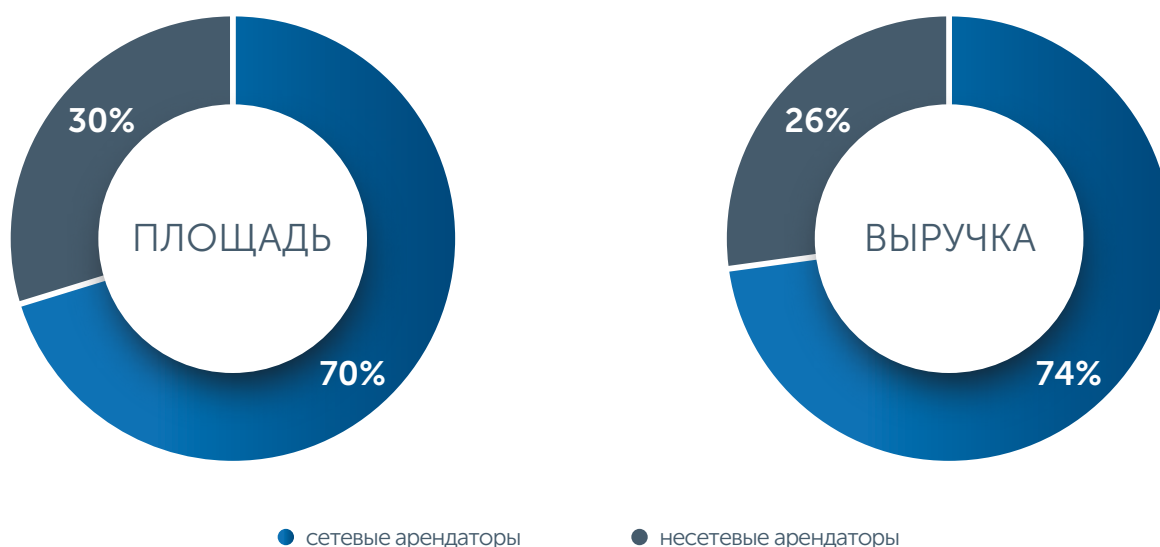
Портфель объектов ФПК «Гарант-Инвест» в основном содержит небольшие районные торговые центры, что позволяет Компании не попадать в зависимость от якорных операторов.

Соотношение выручки якорных и всех остальных арендаторов в 2023 году



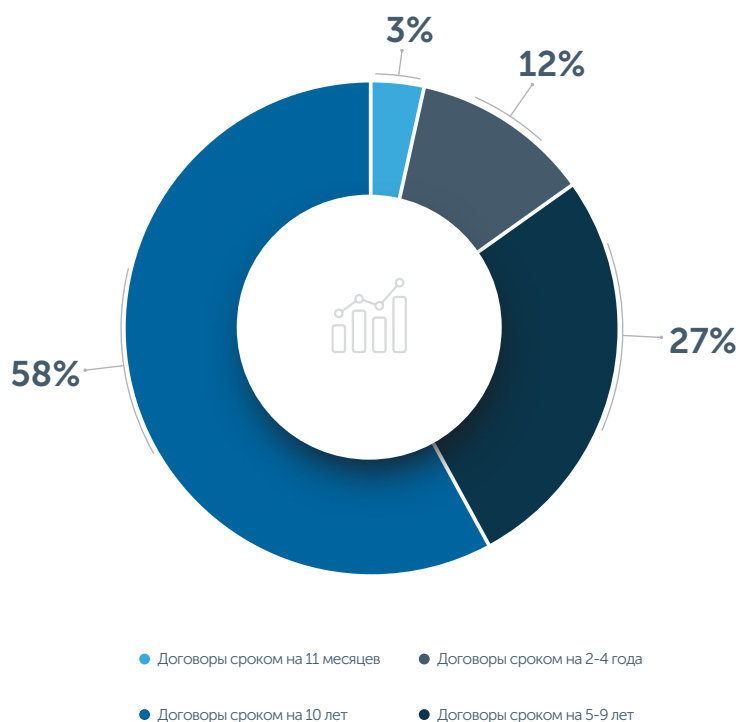
Состав арендаторов — ключевой фактор успеха торгового центра. Компания предъявляет к арендаторам определенные требования, главное из которых — соответствие концепции торгового центра. 70% площадей в торговых центрах Компании занимают сетевые арендаторы, на которых приходится 74% всей выручки по арендной составляющей.

Соотношение сетевых и несетевых арендаторов на 31.12.2023 года



37 РЕАЛИЗАЦИЯ СТРАТЕГИИ

Структура портфеля договоров аренды по срокам применительно к занимаемой площади на 31.12.2023 г.



На 58% 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.

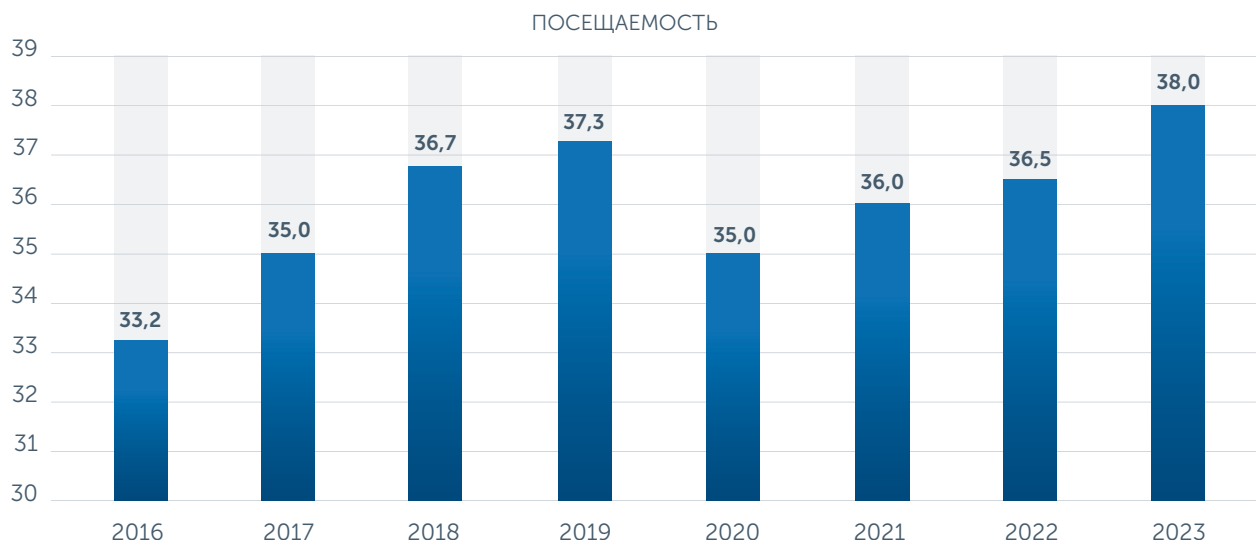
Договоры на 11 месяцев, как правило, заключаются на небольшие площади, при этом заключение или перезаключение таких краткосрочных договоров происходит по более высоким ставкам и дает хороший коммерческий эффект по объектам в портфеле. В портфеле Группы доля краткосрочных договоров составляет 3% всех арендуемых площадей.

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

Посещаемость торговых центров

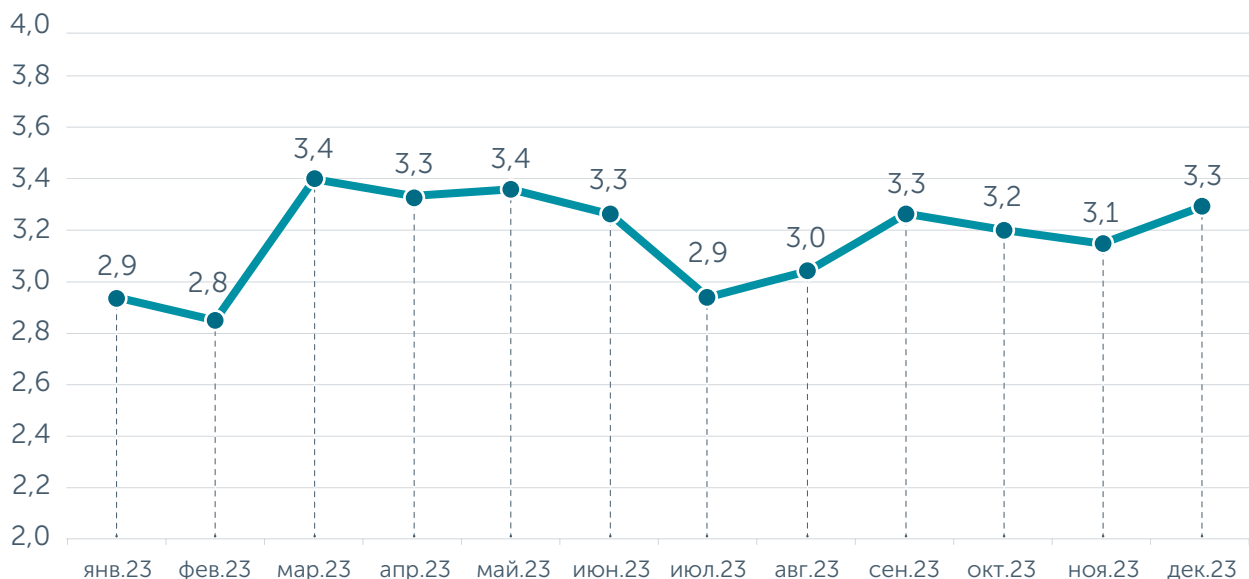
В 2023 году посещаемость торговых центров, принадлежащих ФПК «Гарант-Инвест» стала рекордной за всю историю функционирования Компании и составила 38 млн. человек, рост составил 4% LFL. Увеличение посещаемости было обусловлено наиболее эффективным форматом и расположением торговых центров, оптимальным набором арендаторов, постепенным восстановлением потребительского спроса в течение года, а также продолжающимся ростом сектора общественного питания и сферы услуг.

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

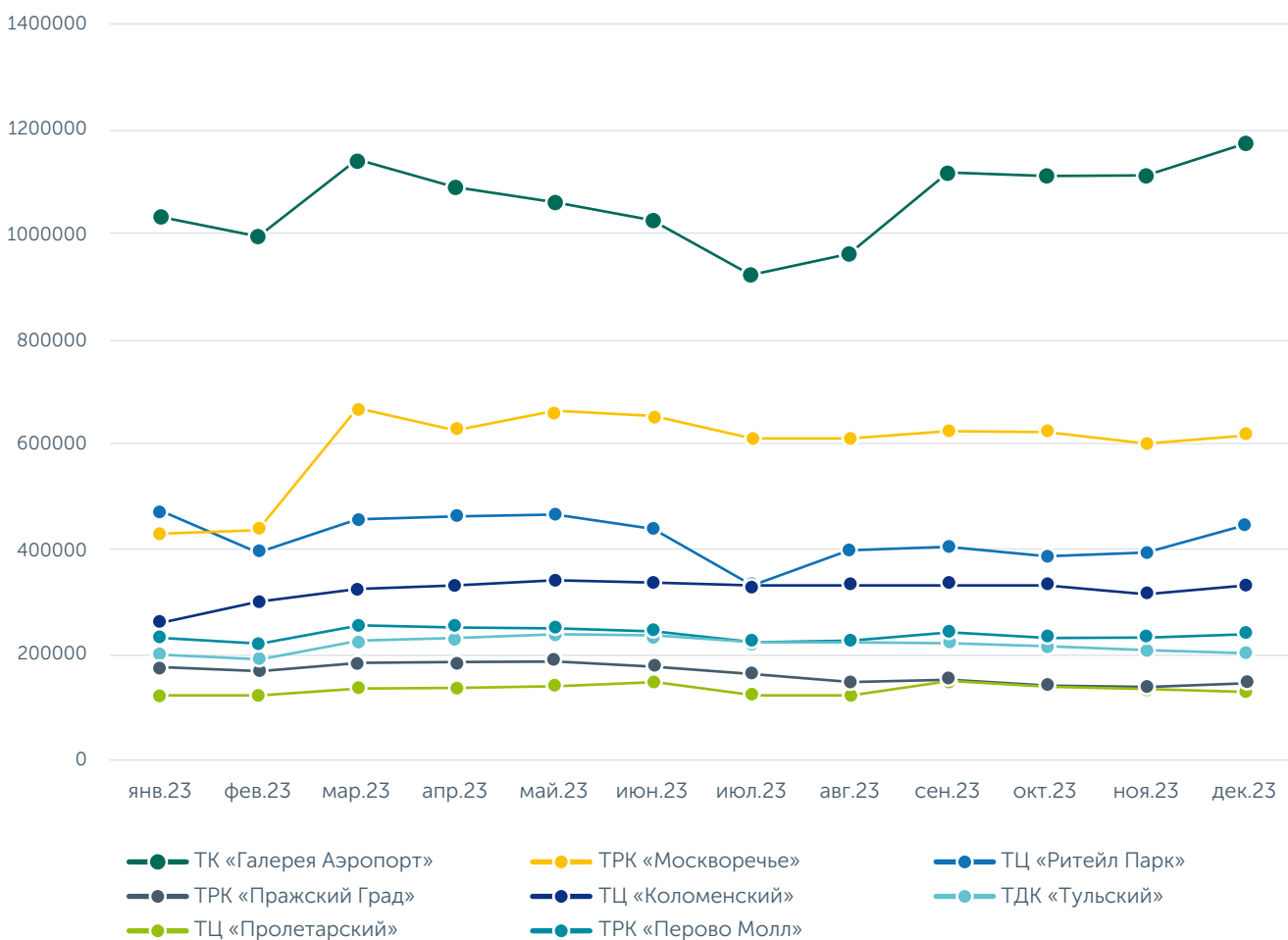


РЕАЛИЗАЦИЯ СТРАТЕГИИ

Посещаемость ТЦ ФПК «Гарант – Инвест» в 2023г., млн. человек



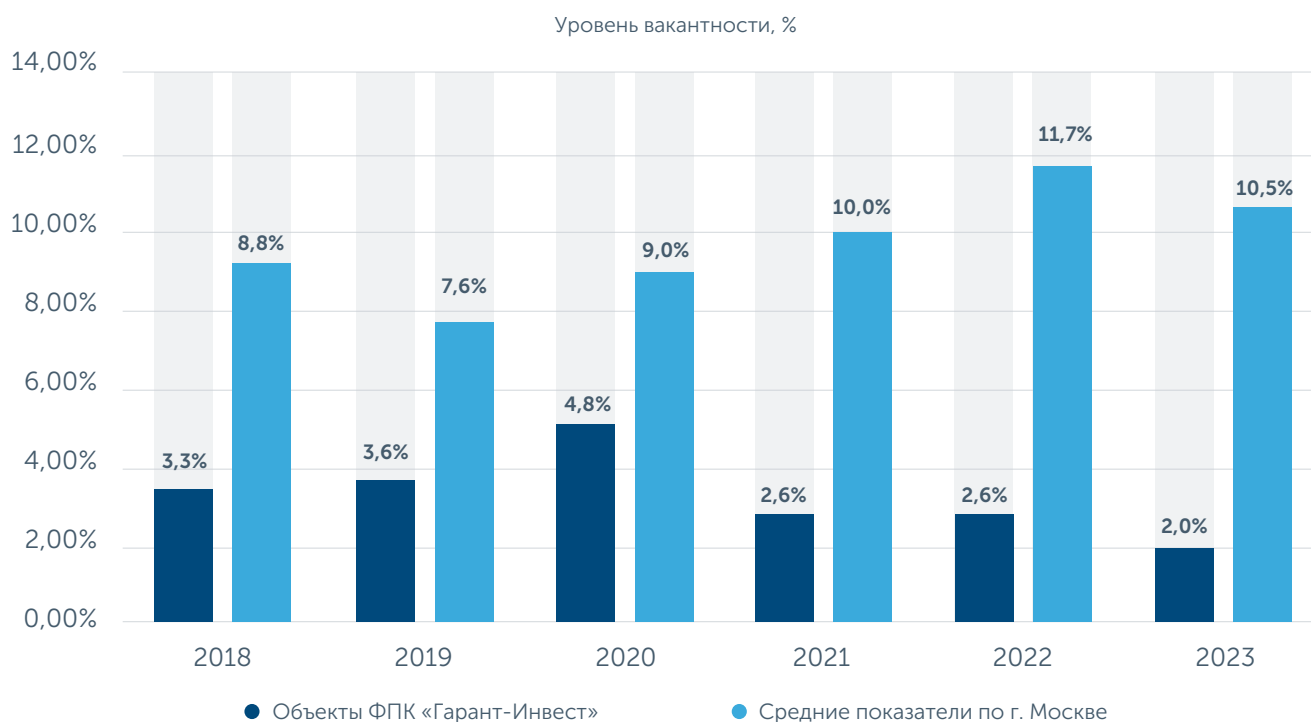
Динамика посещаемости по ТЦ ФПК «Гарант – Инвест» в 2023г., чел.



39 ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

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

- Максимальная посещаемость (38 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



Источник: CMWP

Вакантность в торговых центрах Компании
на 31 декабря 2023 года

2,0%

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

40

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 реновации в рамках «Программы РЕ».

Структура выручки

Выручка АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» за 2023 год стала рекордной за весь период функционирования Компании и составила 3 млрд руб., увеличившись на 7% относительно аналогичного периода прошлого года. Компании удалось показать положительные темпы роста выручки, несмотря на сохранение турбулентности в экономике ввиду продолжающегося санкционного давления и жесткой денежно-кредитной политики Банка России.

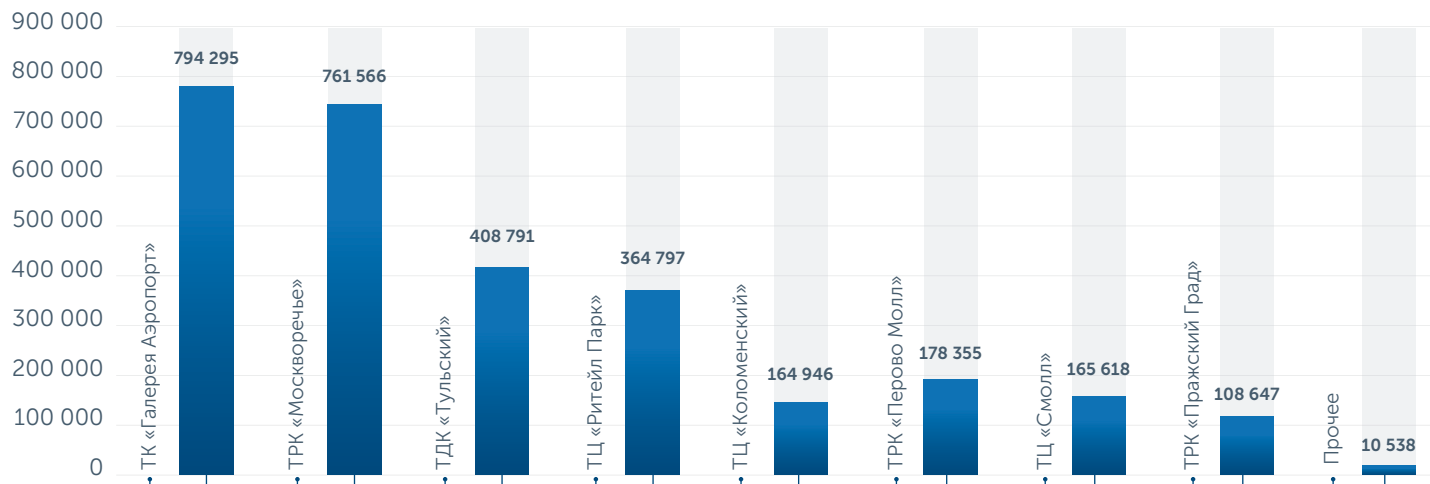


Основную поддержку параметру выручки оказали максимальные показатели посещаемости торговых центров и минимальная вакантность их арендопригодных площадей. Восстановление потребительского спроса, а также адаптация бизнеса к новым рыночным условиям способствовали уменьшению доли арендаторов со скидками, которые предоставлялись в качестве мер поддержки в период восстановления импортных поставок, увеличению доходов торговых центров в виде процента с товарооборота арендаторов, что также положительно повлияло на показатель выручки.

Выручка АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» достаточно хорошо диверсифицирована по принадлежащим ей объектам недвижимости. Положительные показатели выручки показали практически все торговые центры. Наибольший прирост продемонстрировали ТРК «Москворечье» (+12%), ТК «Галерея Аэропорт» (+12%), ТРК «Перово Молл» (+7%).

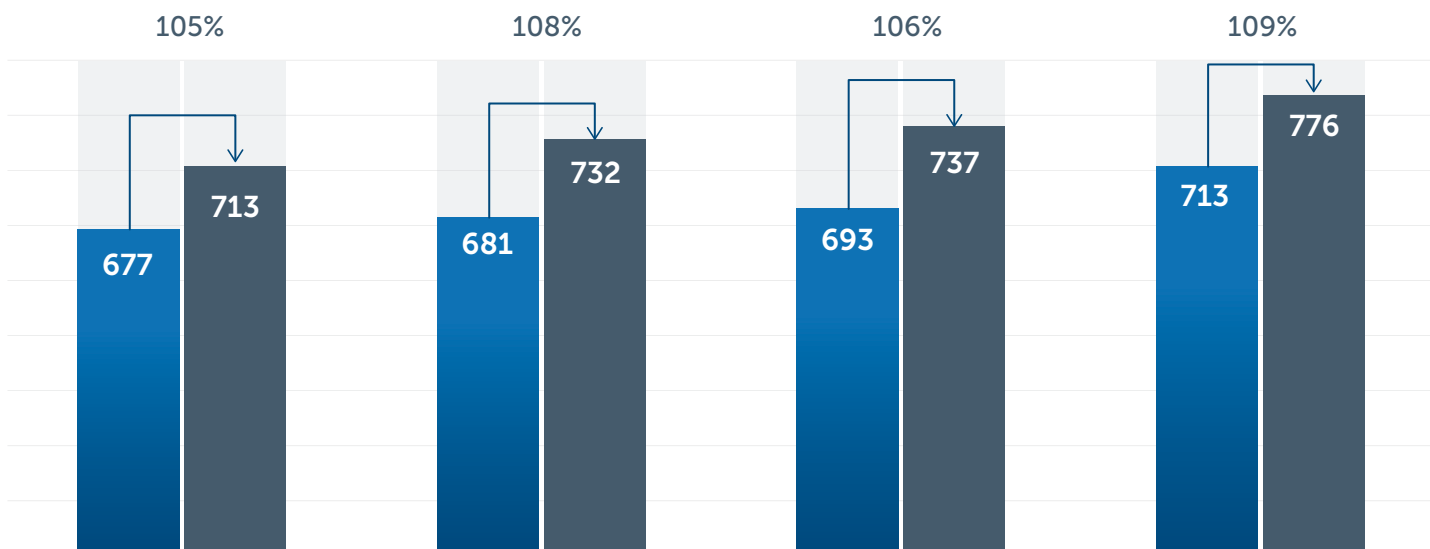
41 ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Выручка 2023 года по объектам, тыс. руб.



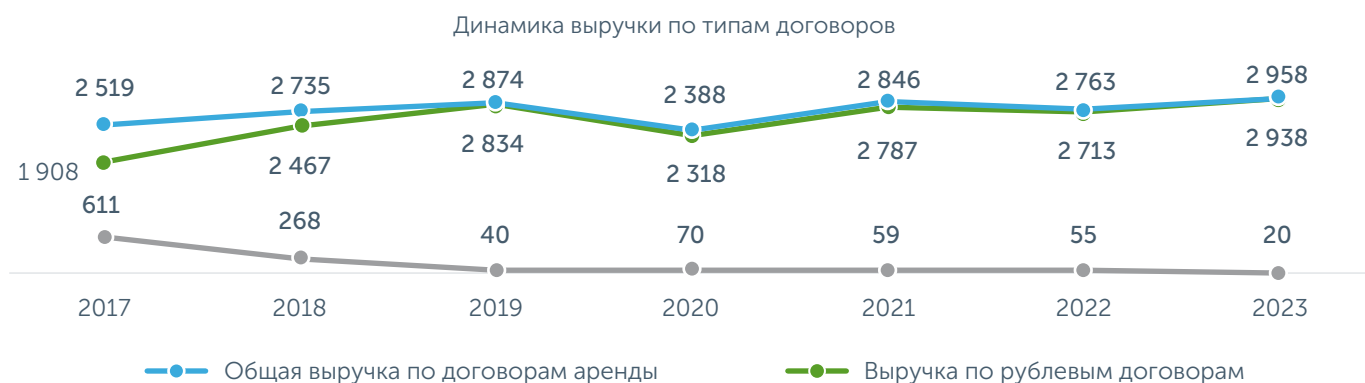
Внутри отчетного года показатели выручки были распределены достаточно равномерно, что говорит о слабом влиянии сезонности на показатели доходов торговых центров Компании. Заметный рост в IV квартале объясняется традиционным периодом повышенного спроса перед новогодними праздниками.

Соотношение поквартальной выручки 2022 и 2023 гг., млн руб.



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 2023 году она составила 20 млн рублей, или 1% всей выручки.

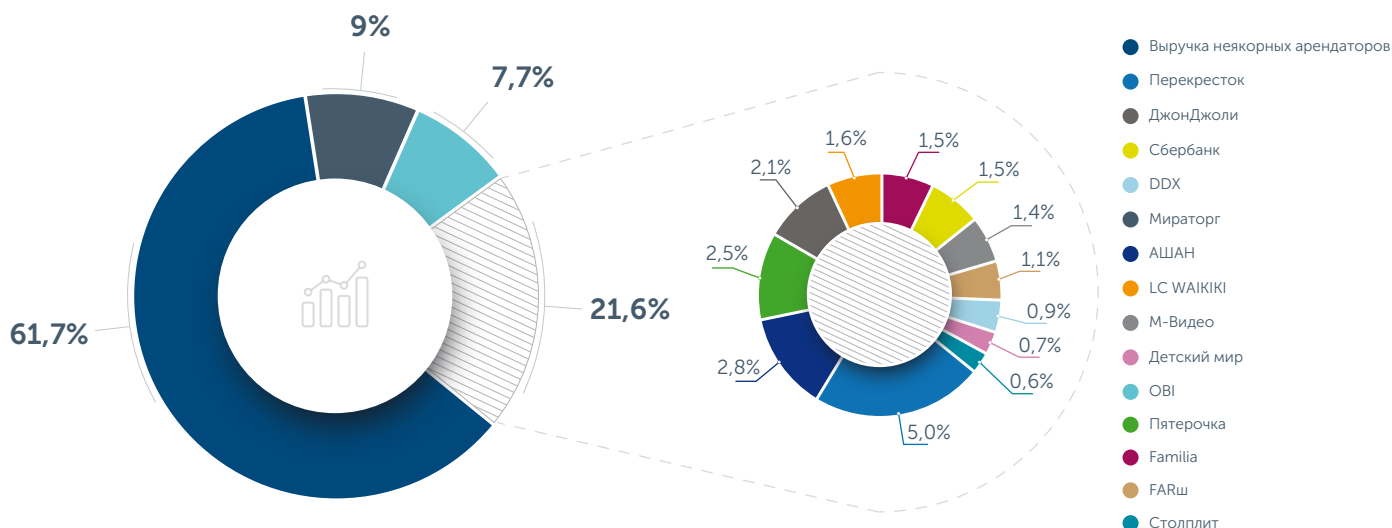


Доля выручки по договорам с якорными арендаторами

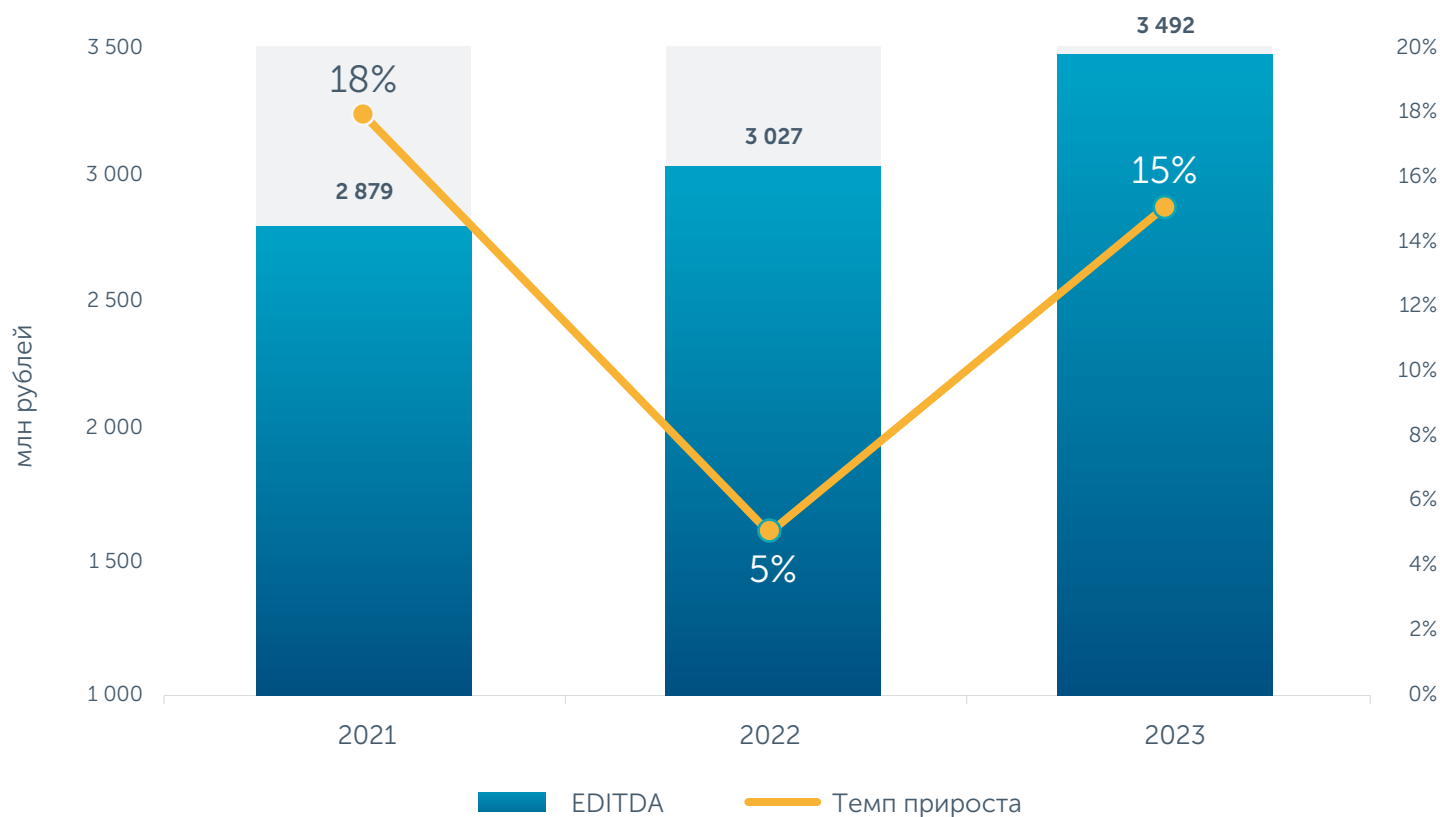
Компания формирует диверсифицированный портфель клиентов, не допуская существенной концентрации операционного риска, приходящегося на одного арендатора. Категория якорных арендаторов достаточно диверсифицирована, и их суммарная доля в арендной выручке (без учета ОВИ и «Мираторга») не превышает 25% от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



Динамика выручки, млн руб.



Показатель ЕБИТДА в 2023 году составил 3,5 млрд руб., показав рост на 15% относительно показателя предыдущего года. Это самая высокая величина данного параметра за всю историю существования Компании. Росту ЕБИТДА способствовал рост арендной выручки, устойчивый доход от финансовых активов, полученный в связи с высоким значением ключевой ставки, а также реализация непрофильных активов.

Увеличение операционной прибыли компенсировало рост процентной нагрузки (значение ключевой ставки ЦБ на конец года составило 16%). По результатам года Компании удалось получить чистую прибыль в размере 81 млн руб. (против убытка в 1 755 млн руб. годом ранее).

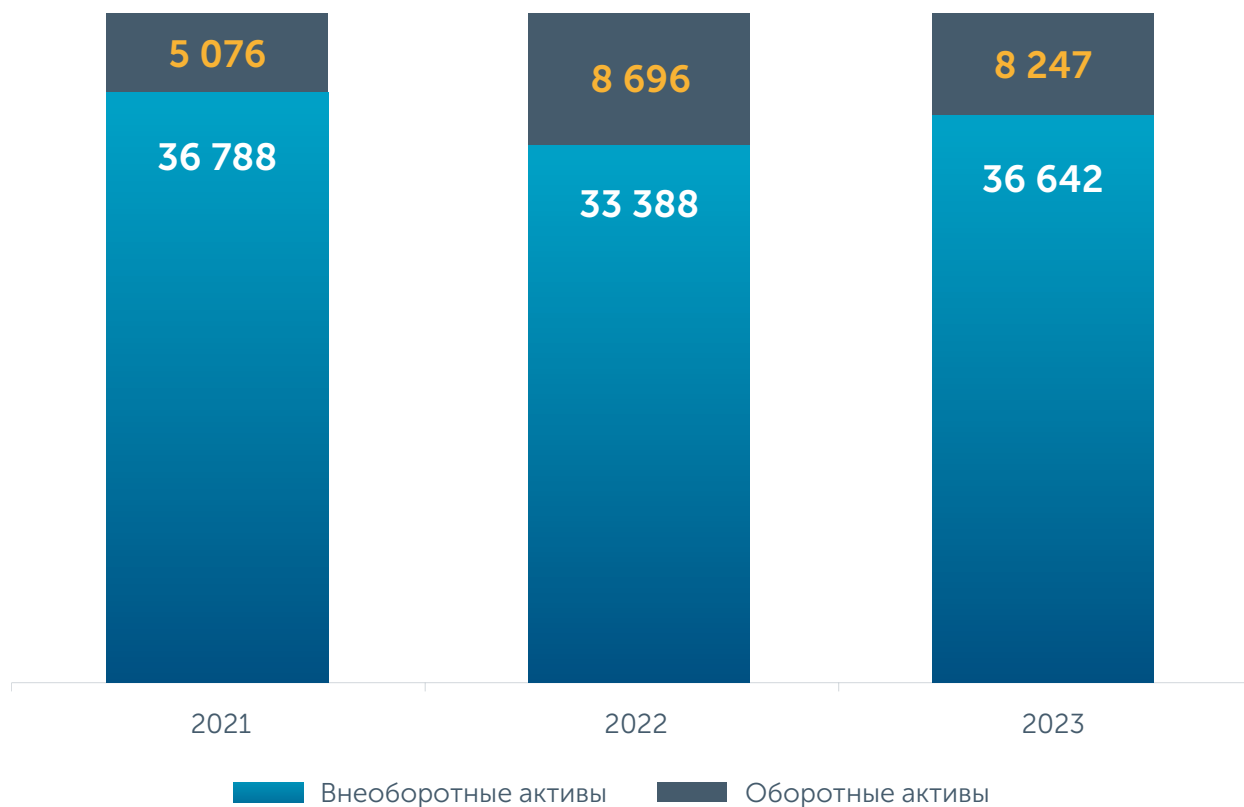
Компания прогнозирует долгосрочное сохранение тенденции роста показателя ЕБИТДА и чистой прибыли за счет роста арендного дохода в действующих торговых центрах, а также дополнительного денежного потока после открытия комьюнити-центра WESTMALL в 1-м полугодии 2024 года.

* Согласно принятой в Компании методологии, показатель ЕБИТДА рассчитывается консервативным способом и не учитывает эффект от переоценки инвестиционной собственности ФПК «Гарант-Инвест». Вместе с тем, данный параметр учитывает доходы, получаемые Компанией от ее финансовых активов.

АКТИВЫ

Активы Компании выросли в текущем отчетном периоде на 7% и составили 45 млрд рублей. Основные изменения в структуре активов произошли по статье «инвестиционная собственность». На конец 2023 года стоимость инвестиционной недвижимости выросла на 3 146 млн руб. за счет вклада роста стоимости комьюнити-центра «WESTMALL» в результате выхода комплекса на завершающий этап строительства, а также приобретения двух новых объектов – многофункционального здания в центре Москвы и земельного участка под реализацию девелоперского проекта комьюнити-центра в Люберцах.

Динамика роста активов, млн руб.



В структуре внеоборотных активов почти 90% составляет инвестиционная собственность, которая на ежегодной основе оценивается независимыми оценщиками доходным методом. По состоянию на 31 декабря 2023 года оценка была выполнена компаниями ООО «ДИЭМЭЙ ОЦЕНКА» (ранее ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль») и ООО «Комонвелс Партнершип» (ранее ООО «Кушман энд Вэйкфилд»), CORE.XP (ранее CBRE).

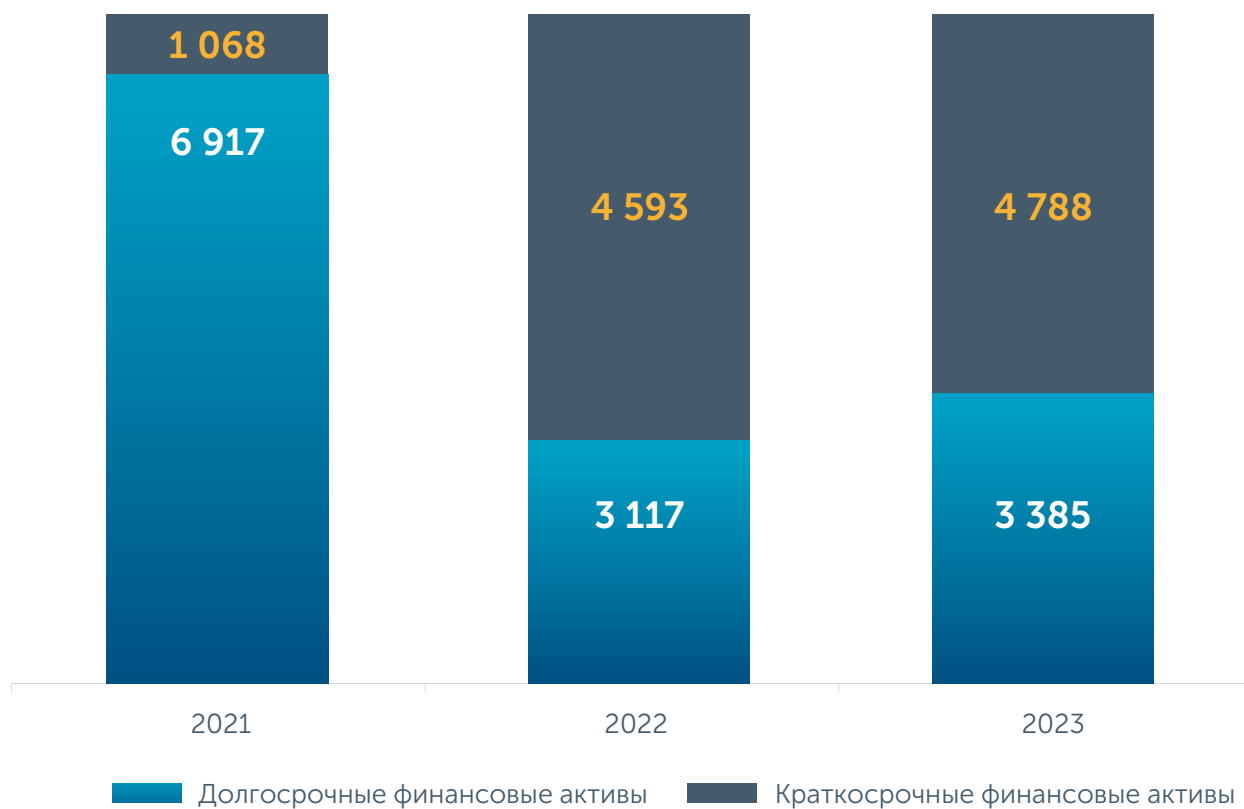
45 ЕВТДА И ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ

Справедливая стоимость инвестиционной собственности, млн руб.

Наименование объекта	2021	2022	2023
«Галерея Аэропорт»	8 007	7 450	7 579
«Москворечье»	6 800	6 295	6 538
«Ритейл Парк»	4 131	4 024	4 033
«Тульский»	3 401	3 303	3 376
«Коломенский»	1 634	1 559	1 526
«Пражский Град»	732	788	815
«Перово Молл»	1 144	1 255	1 307
«Смолл Пролетарский»	449	474	488
«Смолл Шипиловский»	197	196	194
«Смолл Борисовский»	100	115	115
«Смолл Черноморский»	198	187	185
«Смолл Бирюлевский»	192	191	191
«Смолл Каширский»	165	165	166
Офисный центр «Колобовский 19»	132	135	188
Офисный центр «Колобовский 23»	-	-	603
Комьюнити-центр WESTMALL	1 085	3 553	5 105
Комьюнити-центр в Люберцах	-	-	427
ИТОГО	28 367	29 691	32 838

Рост инвестиционной стоимости торговых центров Компании был обусловлен увеличением оборота и снижением уровня вакантности площадей, которые смогли нивелировать влияние изменения 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.

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 2023 года долгосрочные финансовые активы представлены займами в рублях, выданными юридическим лицам со сроком погашения в 2024-2026 годах.

Краткосрочные финансовые активы включают в себя выданные займы, а также права требования и депозиты.



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.

Наименование	2021	2022	2023
Кредиты и займы	18 406	21 960	21 865
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 770	6 520	8 708
Общий долг	26 176	28 480	30 573
Денежные средства на конец периода	926	1 293	562
ЧИСТЫЙ ДОЛГ	25 250	27 187	30 011

Рост консолидированного чистого долга на 2 824 млн рублей на отчетную дату произошел вследствие нахождения Компании в активной инвестиционной фазе: два объекта недвижимости были приобретены и включены в состав инвестиционной собственности – офисное здание в центре Москвы и земельный участок в г. Люберцы для реализации будущего проекта строительства комьюнити-центра.

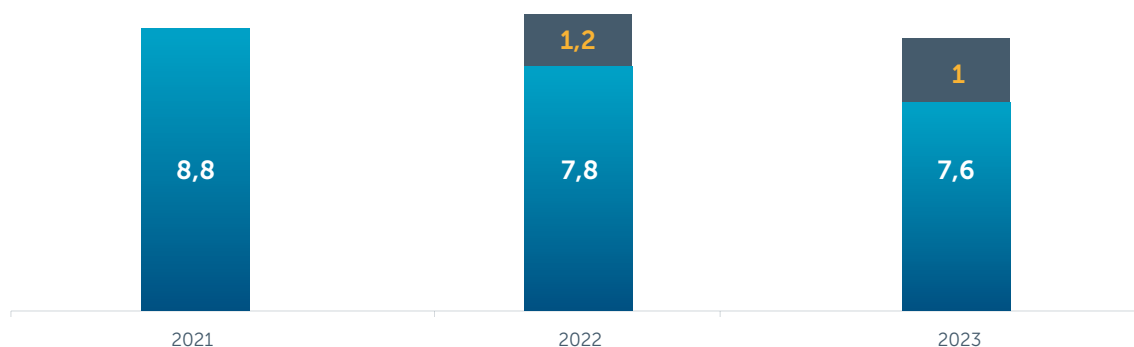
В структуре обязательств преобладают длинные заемные средства с комфортным сроком погашения в 2024–2028 годах. Доля долгосрочного долга на конец года составила 89%.

В 2023 году АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» завершило размещение выпуска облигаций номинальным объемом 2 млрд руб., а также начало размещение нового выпуска на 4 млрд. Были погашены старые выпуски объемом 1 200 и 500 млн руб., а также в течении года производились выплаты по амортизации существующих выпусков. Общий объем погашения облигационных обязательств составил 4,7 млрд руб. Таким образом, АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в очередной раз подтвердило свою репутацию надежного заемщика, обеспечивающего обслуживание долга в любых ситуациях.

Соотношение «чистый долг / EBITDA»

В 2023 году, несмотря на увеличившийся объем долга, показатель «чистый долг/EBITDA» снизился до 8,6 или на 5,5% по сравнению с показателем прошлого года. Это стало следствием целенаправленных усилий Компании, ориентированных на повышение арендных доходов и оптимизацию затрат, что привело к заметному росту EBITDA. Без учета кредита под строительство комьюнити-центра «WESTMALL» (до начала периода эксплуатации данный объект не вносит вклад в EBITDA) значение показателя «чистый долг/EBITDA» составляет 7,6.

Чистый долг/EBITDA

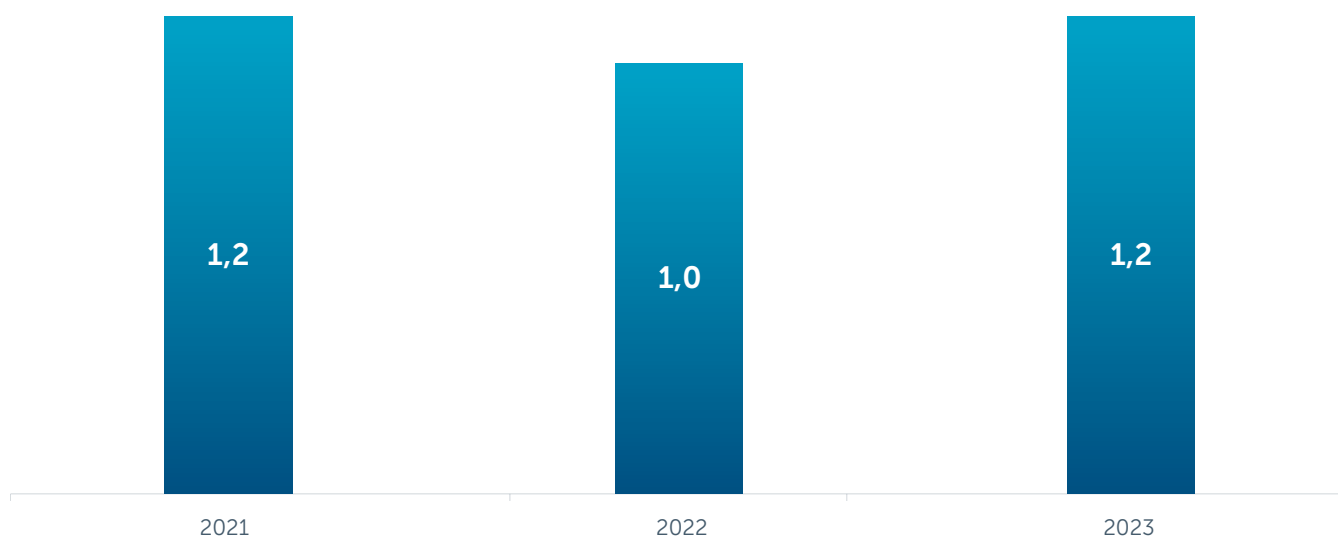


Финансовая политика Компании направлена на снижение данного показателя на горизонте трех-пяти лет. Прогнозируемый рост показателя ЕБИТДА обусловлен дополнительным арендным потоком от вновь приобретаемых объектов, снижение общего долга – за счет погашения кредитов в соответствии с графиками погашения,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

Соотношение «ЕБИТДА / проценты к уплате»

Коэффициент покрытия (ЕБИТДА/проценты к уплате), отражающий превышение ЕБИТДА над суммой процентов по кредитам и купонов по облигациям и характеризующий устойчивость финансового положения и способность Компании обслуживать свой долг, по результатам 2023 года вырос до 1,2. Значение коэффициента вернулось к уровню, характерному для периодов относительно стабильной экономической ситуации, несмотря на значительный рост процентной нагрузки, произошедший в силу существенного роста ключевой ставки Банка России во втором полугодии (стоимость обслуживания долга напрямую зависит от этого параметра).

ЕБИТДА/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.

В современном мире, где каждый аспект жизни претерпевает технологическую трансформацию, коммерческая недвижимость не остаётся в стороне. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» признаёт важность инноваций и ставит их во главу угла своей стратегии развития. Компания активно интегрирует передовые технологии для оптимизации работы торговых центров. Этот шаг позволяет не только повышать эффективность эксплуатации объектов, но также обеспечивает новый уровень удобства для посетителей.

PropTech

Компания разработала проект PropTech, который направлен на использование цифровых инноваций в девелопменте и управлении объектами коммерческой недвижимости. Проект реализуется совместно с программой «РЕ». Примером преобразующего потенциала инновационных решений стали ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТДК «Тульский», ТЦ «Ритейл Парк», ТРК «Перово Молл», ТРК «Пражский Град», ТЦ «Коломенский», СРТЦ «Смолл».

Преимущества для всех участников процесса

Внедрение PropTech способствует повышению комфорта посетителей за счет более легкой ориентации, интерактивности и персонализированного обслуживания. Для арендаторов значительно упрощается взаимодействие с администрацией объектов благодаря автоматизированным системам управления.

Направления PropTech

Smart center

Умное здание, диспетчеризация, автоматизация в т.ч. операционных процессов, сокращение ресурсопотребления и др.

Цифровые услуги для посетителей

Интерактивная навигация, 3D-туры, чат-боты, зарядные устройства в лаунж-зонах, умная парковка, электронная справочная служба, бронирование ресторанов 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 социальных медиа (SMM), прямые рассылки, поисковая оптимизация, поисковый маркетинг и др.

Автоматизация арендных процессов

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

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ

50

Показатели потребления энергоресурсов в ТЦ ФПК «Гарант-Инвест за 2023 год

Наименование вида потребления	Общий расход	Удельный расход на 1 кв.м
Потребление электроэнергии	22 487,173 МВт	178 кВт/кв. м
Потребление тепловой энергии	9 155 Гкал	0,072 Гкал/кв. м
Общий объем водопотребления	95 286 куб. м	0,755 куб.м/кв. м
Образование отходов	1 213,508 тн	

Снижение объемов образования отходов, тн

Движение отходов в отчетном периоде	2020	2021	2022	2023	Δ 2020-2023
Образовано отходов ТБО, из них:	1 531,96	1014,68	1 306,46	1213,508	318,452
Захоронено	315,00	132,10	129,08	355,079	-40
Утилизировано	432,72	40,81	0,00	104,984	327,736
Передано в ТКО региональным операторам	793,24	841,77	1 177,37	753,446	39,794

Сокращение потребления энергоресурсов/экологический эффект за счет внедрения зеленых технологий в период 2022 – 2023 гг.

Показатели	Сокращение ресурсопотребления, %	Сокращение выбросов парниковых газов CO2 экв., тн
Период:	2023 г./2022 г.	2023 г./2022 г.
Электропотребление	2%	89,4
Теплопотребление	11%	336,24
Водопотребление	4%	

51 КЛЮЧЕВЫЕ СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ФПК «Гарант-Инвест» отличается продолжительными и значимыми усилиями в области социальной ответственности.

Было направлено на благотворительные проекты в 2023 году.

11
млн рублей



Чествование ветеранов

Компания проявляет особую заботу о ветеранах. Каждый год ко Дню Победы торговые центры холдинга становятся местом проведения торжественных концертов, которые не только служат данью уважения старшему поколению, но и напоминают о неизмеримом вкладе этих людей в историю нашей страны. В рамках проекта мэра Москвы «Московское долголетие» объекты Компании регулярно становятся площадкой для проектов этой программы.

Социальные программы и программы для детей

Организация разнообразных мероприятий для юного поколения является одним из приоритетных направлений деятельности ФПК «Гарант-Инвест». Цель таких программ – стимулирование творческого и интеллектуального развития детей, предоставление им возможностей для самовыражения и социализации. Ежегодно торговые центры холдинга превращаются в площадки для проведения творческих конкурсов, спортивных событий и образовательных шоу. Такие мероприятия, как танцевальные баттлы, шахматные турниры, модные показы помогают раскрыть потенциал юных талантов. Кроме того, регулярные детские тематические праздники и мастер-классы поддерживают интерес к знаниям и играют значительную роль в формировании всесторонне развитой личности. Ежегодно предприятия Компании проводят более 150 социально значимых событий.



ТК «Галерея Аэропорт»

Совместно с ключевым арендатором ПАО «Сбербанк» ТК «Галерея Аэропорт» организовал проведение эко-недели. В рамках программы проходил сбор макулатуры, тематическая выставка «7 сторон». По итогам мероприятия ТК «Галерея Аэропорт» собрала 103,8 кг вторсырья для переработки. ТК «Галерея Аэропорт» ежегодно принимает участие в социальном проекте помощи малообеспеченным и многодетным семьям района «Аэропорт» совместно с управой района.



Торговый комплекс провел четыре сезонных «Фуд-фестивалей», участие в которых принимали «IL Патио», «KFC», пекарня «Хлебница», «Вкусно и точка», «Читай-Город» и другие арендаторы. Спонсорская и благотворительная деятельность «Галереи Аэропорт» в 2023 году была отмечена благодарностью от Департамента труда и социальной защиты населения г. Москвы, а также благодарственным письмом от Префектуры САО г. Москвы.



ТЦ «Ритейл-Парк»

В 2023 году Москомспорт внес «Ритейл Парк» в реестр официально утвержденных площадок для проведения соревнований. «Ритейл Парк» служит местом для проведения шахматных турниров среди юных спортсменов. В 2023 году в таких турнирах приняли участие свыше 6,2 тысяч человек. ТЦ «Ритейл Парк» также поддерживает разнообразные социальные инициативы: картинная галерея в ТЦ представляет выставки, которые также проходят в Парке Горького, Новой Третьяковке и Доме Художника. «Ритейл Парк» проводит эко-мероприятия, направленные на улучшение экологии, мастер-классы, сотрудничает с волонтерским клубом «Чертаново», в ТЦ установлены специальные контейнеры для сбора книг с целью передачи в сельские библиотеки. Осуществляется сбор отработанных батареек и вторсырья для переработки.



ТРК «Москворечье»

ТРК «Москворечье» в 2023 году провел серию экологических мастер-классов для детей, эко-неделю, посвященную правильному сбору и утилизации отходов, а также ряд социально значимых событий, направленных на детскую аудиторию и аудиторию ветеранов, среди которых: развлекательное мероприятие в честь «Дня защиты детей»; концерт танцевальных коллективов КЦ «Москворечье»; акция «Мой выбор – жизнь», приуроченная к «Международному Дню борьбы с наркоманией»; мероприятия в рамках студенческого фестиваля «От сердца к сердцу» совместно с НИЯУ МИФИ и музеем-заповедником Коломенское; промо-программа общества «Российский Красный Крест» и акция «Дети – вместо цветов» совместно с благотворительным фондом хосписа «Вера».



ТДК «Тульский»

Торгово-деловой комплекс «Тульский» на постоянной основе проводит мероприятия для социально значимых организаций Даниловского района совместно с рестораном IL Патио. Среди этих мероприятий — торжественные обеды для членов Совета ветеранов Даниловского района, ежегодное проведение мастер-классов в ресторане IL Патио в августе, а также торжественное вручение рюкзаков первоклассникам из многодетных и малообеспеченных семей района. В ТДК также проходят шахматные турниры, приуроченные к памятным датам.

Акции по популяризации рационального потребления ресурсов проходят три раза в год. В апреле и октябре в ТДК открывается точка по сбору бытовой и электротехники в рамках акции «ЭлектроСбор» компании «Собиратор». А в декабре проходит акция «Рациональное потребление. Предновогоднее расхламление» при поддержке компаний «Собиратор» и RE:BOOK. Проекты по улучшению среды для посетителей комплекса в 2023 году помогли увеличить количество мест велопарковки, озеленить прилегающую территорию комплекса, а также облагородить Тульскую аллею.



ТЦ «Коломенский»

ТЦ «Коломенский» в 2023 году провел три ключевых эко-мероприятия: «День здорового питания» совместно с Марийским иммерсивным театром, Ecoday по сбору устаревшей бытовой техники совместно с «Мираторгом» и проектом «Собиратор», а также акцию по сбережению электроэнергии «Час Земли». Среди социальных мероприятий торгового центра были театральные представления (от ДК «Нагатино» и Центра московского долголетия), художественные мастер-классы, соревнования по робототехнике «Битва роботов», а также традиционные для предприятий ФПК «Гарант-Инвест» акции, приуроченные ко Дню защиты детей и Дню Победы.



ТРК «Пражский град»

ТРК «Пражский град» в 2023 году провел серию мероприятий, направленных на улучшение комфорта жителей района Чертаново. Это Ecoday по уборке прилегающей территории к ТЦ и посадке цветов, мероприятия в честь Дня Победы совместно с управой района, акция помощи семьям с финансовыми трудностями «Собери детей в школу». В ТРК прошло более 40 художественных мастер-классов совместно с организацией «Художники Чертанова».



ТРК «Перово Молл»

ТРК «Перово Молл» регулярно проводит различные экологические мероприятия, такие как «Роспись волшебных кактусов», «День святого Владимира в Новогиреево», мастер-класс «Пальчиковая живопись». В ТРК на 1-м этаже располагается контейнер приема использованных батареек. Также совместно с сетью «Перекресток» проводится акция «Добрые крышечки», в ходе которой каждый посетитель может сдать пластиковые крышки для переработки. В 2023 году ТРК провел экологический фестиваль «ЭКОФЕСТ 2023», на котором все посетители комплекса могли принять участие в эко мастер-классе.



Сеть районных ТЦ «СМОЛЛ»

Торговые центры «Смолл» регулярно проводят социальные мероприятия совместно с ведущими благотворительными организациями, такими как благотворительный фонд АНО «Во Благо Детям».

ПОДДЕРЖКА СПОРТА

54

Развитие спорта также занимает важное место в портфеле социальных проектов ФПК «Гарант-Инвест». В 2023 году была создана Garant-Invest Team. Презентация корпоративной команды подчёркивает приверженность Компании здоровому образу жизни.



Ключевые благотворительные мероприятия 2023 года

24 сентября 2023 года ФПК «Гарант-Инвест» выступила генеральным партнером благотворительного забега «Самое время жить», организованного Фондом борьбы с лейкемией. В забеге приняли участие более 3000 человек. Благодаря участникам забега удалось собрать более 10 млн рублей.

1 апреля 2023 года при поддержке ФПК «Гарант-Инвест» в Сыктывкаре прошли межрегиональные соревнования по акробатическому рок-н-роллу, организованные трёхкратной Олимпийской чемпионкой Юлией Чепаловой. В межрегиональном соревновании приняли участие более 100 детей.

26 февраля 2023 при поддержке ФПК «Гарант-Инвест» состоялся 51-й лыжный «Марафон МВТУ». Легендарный марафон берет свое начало в 1962 году, регулярные соревнования прерывались лишь в 90-е годы. Но спонсорская поддержка и организационная работа ФПК «Гарант-Инвест» позволили возродить гонку.

18 февраля 2023 года ФПК «Гарант-Инвест» выступила генеральным партнером лыжного фестиваля «Самое время жить». В 2023 году на лыжню вышли рекордные 550 человек, среди которых знаменитые спортсмены, победители и призеры Олимпийских игр и чемпионатов мира: Александр Панжинский, Николай Круглов, Юлия Ступак.



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СТРУКТУРЕ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

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.

ФПК «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.

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 владельцами 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 Компании и планируемых выпусков облигаций;
- рейтинговые встречи с ведущими рейтинговыми агентствами страны (АКРА, Эксперт РА, НРА, НКР) 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).

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.

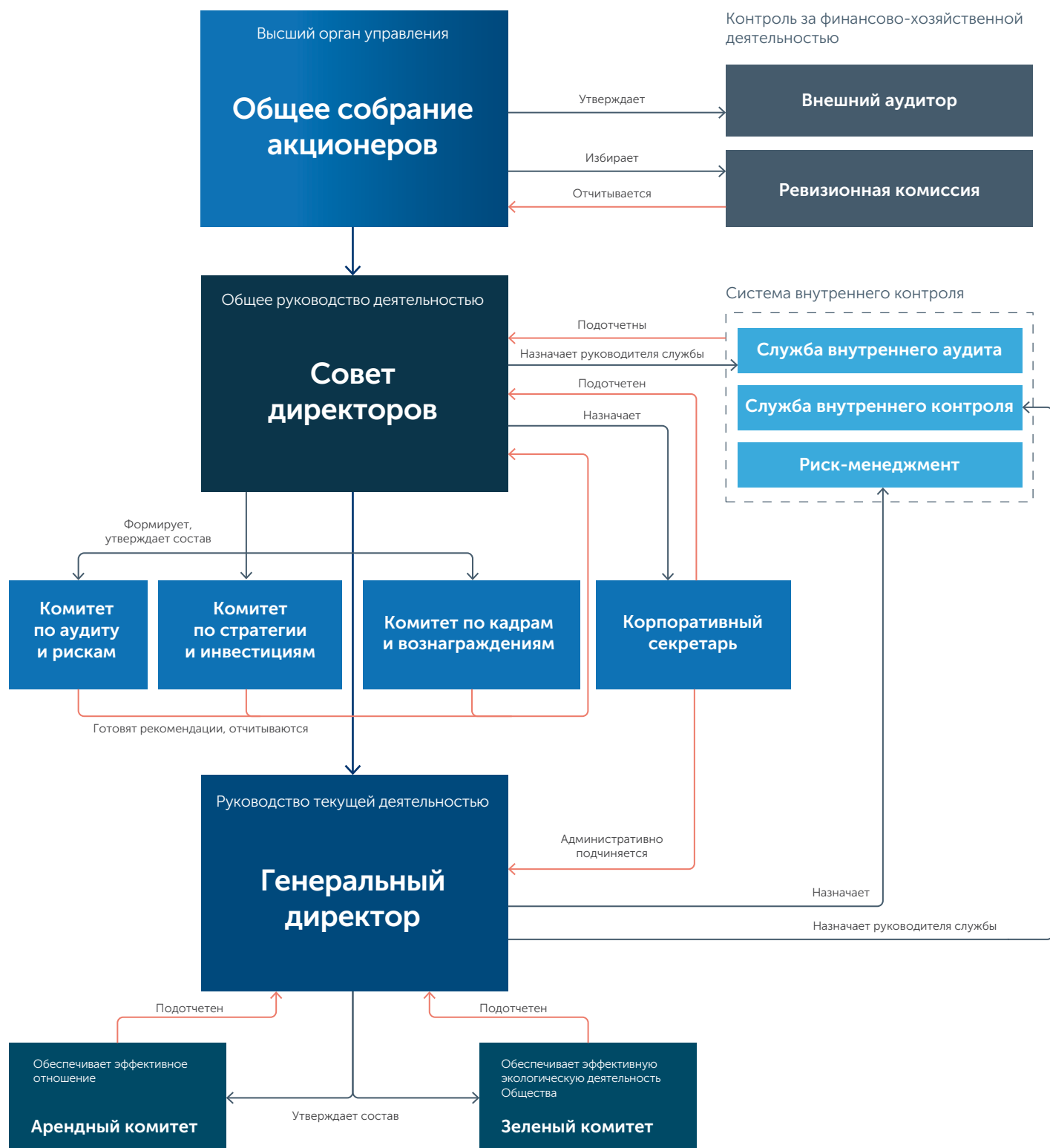
Самооценка деятельности Совета директоров проводится на основании положений Кодекса корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Требования Кодекса также учитываются при разработке внутренних нормативных документов. Контроль за соблюдением работниками Общества Кодекса 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.

Структура корпоративного управления и контроля



Основными элементами системы корпоративного управления Общества являются:

- общее собрание акционеров – высший орган управления, через который акционеры реализуют свое право на управление Обществом;
- Совет директоров – коллегиальный орган управления Обществом на стратегическом уровне, определяет основные принципы и подходы к организации в Обществе системы корпоративного управления, дает рекомендации единоличному исполнительному органу и контролирует его деятельность;
- Генеральный директор – единоличный исполнительный орган, осуществляющий руководство текущей деятельностью Общества.

Система корпоративного управления Общества включает:

- органы управления Общества;
- постоянно действующие комитеты при Совете директоров (Комитет по аудиту и рискам, Комитет по стратегии и инвестициям, Комитет по кадрам и вознаграждениям);
- корпоративный секретарь;
- ревизионная комиссия Общества;
- комитеты при Генеральном директоре (Зеленый комитет, Арендный комитет) и самостоятельные структурные подразделения (или специально уполномоченные работники), осуществляющие внутренний контроль, аудит в соответствии со своими полномочиями (Служба внутреннего аудита, Служба внутреннего контроля, риск-менеджер).

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 ФПК "Гарант-Инвест" годовое общее собрание акционеров проведено 09.06.2023.

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 выплаты (объявления) дивидендов, за исключением выплаты (объявления) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года) и убытков Общества по результатам отчетного года.

За 2023 год в Обществе не проводились внеочередные общие собрания акционеров.

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 контроль 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;
- контролирует деятельность единоличного исполнительного органа Общества, в том числе соответствие такой деятельности утвержденной Советом директоров стратегии развития Общества;
- формирует политики Общества в области экологии, управления рисками, управления конфликтом интересов, кадров, мотивации и вознаграждений членов Совета директоров, исполнительных органов и иных руководящих работников Общества;
- 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.

Преимущества для всех участников процесса

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, в 2023 году Советом директоров утверждена Политика по противодействию коммерческому подкупу, мошенничеству и коррупции.

Компания создала систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов. Соответствующие процедуры предписывают 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 ценными бумагами Компании и ценными бумагами (долями) её подконтрольных организаций, а также о намерении совершить сделки с ценными бумагами Компании и/или ценными бумагами (долями) его подконтрольных организаций и о совершенных им сделках с такими ценными бумагами (долями);

- не принимать подарки от сторон, заинтересованных в принятии решений Советом директоров Компании, а также не пользоваться какими-либо иными прямыми или косвенными выгодами, предоставляемыми такими лицами (за исключением символических знаков внимания в соответствии с общепринятыми правилами вежливости или сувениров при проведении официальных мероприятий).

Итоги работы Совета директоров

За 2023 год проведено 8 заседаний Совета директоров в очной и заочной форме.

Основные вопросы, рассмотренные Советом директоров в 2023 году

- О созыве общего собрания акционеров.
- Об избрании Председателя и Секретаря Совета директоров
- Об утверждении составов Комитетов Общества
- Об утверждении итогов 2022 года
- Об утверждении Политики по противодействию коммерческому подкупу, мошенничеству и коррупции.
- Об утверждении Политики по предотвращению буллинга, дискриминации и сексуальных домогательств.
- Об утверждении Корпоративной стратегии
- О консолидированной финансовой отчетности по МСФО за 2023 г.
- О появлении у Общества 2-х подконтрольных юридических лиц

Состав Совета директоров

Избрание членов Совета директоров осуществляется посредством прозрачной процедуры, позволяющей акционерам Общества получить информацию о кандидатах, достаточную для формирования представления об их личных и профессиональных качествах. Одним из важных принципов формирования состава Совета директоров является обеспечение сбалансированного состава Совета директоров, в том числе по квалификации его членов, их опыту, знаниям и деловым качествам, и обеспечение доверия к составу Совета директоров со стороны акционеров Общества.

Количественный состав Совета директоров Общества определяется исходя из возможности организовать его деятельность наиболее эффективным образом, включая возможность формирования Комитетов при Совете директоров. Обеспечению независимости и объективности решений, принимаемых Советом директоров, способствует наличие в его составе независимых директоров, отвечающего масштабам деятельности Общества и уровню принимаемых рисков.

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

2023

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 высшее: МВТУ им. Н. Э. Баумана

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.

Касьянов Игорь Леонидович

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

Год рождения: 1958

Образование высшее: Московский институт электронного машиностроения, ученая степень кандидата физико-математических наук

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: МВТУ им. Н. Э. Баумана, Высшая школа экономики (второе высшее)

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 высшее: Военный институт иностранных языков.

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 высшее: Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова.

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.

Комитеты Совета директоров

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

Комитет по аудиту и рискам

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;

65 ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

- 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 относятся:

- определение приоритетных направлений деятельности, рассмотрение среднесрочных и долгосрочных программ развития, инвестиционной программы, бизнес-планов и отчетов об исполнении бизнес-планов, итогов финансово-хозяйственной деятельности Компании в целом и ее дочерних обществ;
- рассмотрение предложений по осуществлению совместных проектов со стратегическими партнерами;
- внедрение мероприятий по улучшению/оптимизации деятельности Компании и подконтрольных организаций по финансовым показателям;
- участие и прекращение участия в других организациях;
- определение дивидендной политики;
- увеличение уставного капитала путем размещения дополнительных акций, составляющих не более 25 (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.

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 критериев подбора кандидатов в члены коллегиального исполнительного органа на должность единоличного исполнительного органа Компании и иные отдельные должности исполнительного аппарата Компании.



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, сформированным 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);

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

- предварительное рассмотрение финансовой отчетности, по вопросам использования средств, полученных за счет выпуска зеленых облигаций;
- предварительное рассмотрение нефинансовой отчетности в сфере устойчивого развития и реализации мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду;
- информационный обмен (предоставление, обсуждение и анализ информации) между членами Комитета и ответственными сотрудниками по вопросам текущей работы;
- рассмотрение результатов проведения проверок и экспертиз, сертификаций и иных мероприятий;
- информирование ответственных лиц Компании и ее дочерних обществ по вопросам деятельности Компании в сфере зеленых технологий;
- иные вопросы в сфере экологии, влияния деятельности организации на городскую и окружающую среду, внедрения зеленых технологий.

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.

Раскрытие крупных сделок

За 2023 году Обществом раскрыто совершение 4-х существенных сделок.

69 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 относятся:

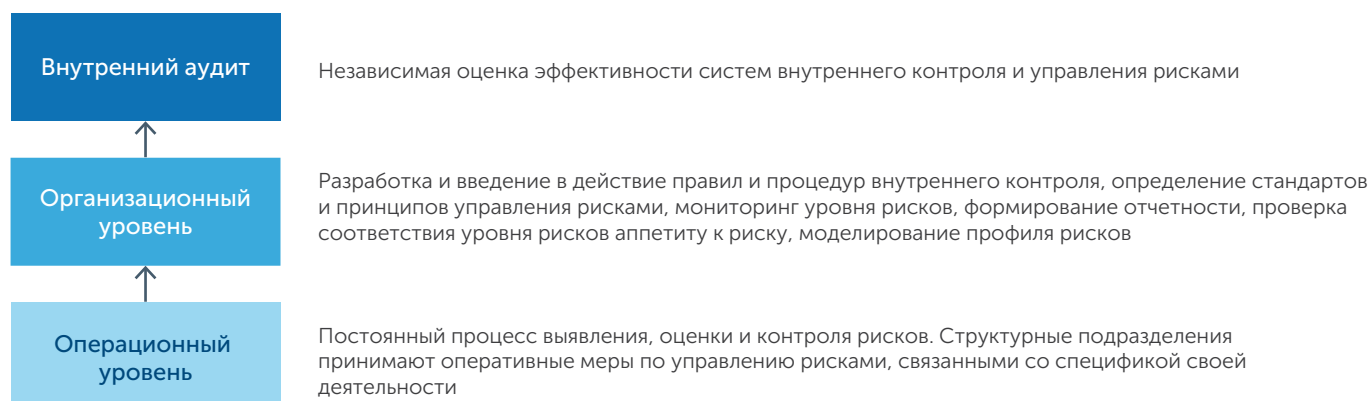
- своевременное выявление и оценка всех видов рисков, присущих Обществу по всем видам сделок/процедур, осуществляемых Обществом;
- формирование и развитие комплексной системы управления рисками и внутренних процедур по выявлению (идентификации), анализу, оценке и порядку управления рисками Общества;
- 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.

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.

71 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, выражающихся 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.

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.



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	
	Процентный риск	Рост процентных ставок по кредитам
III. Операционный	Риски нанесения ущерба имуществу	Террористическая 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

74

Факторы риска (причины)	Последствия от реализации риска	Мероприятия по минимизации и предотвращению риска
Критические риски		
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	<p>Уход и приостановка деятельности иностранных арендаторов. Сложности с валютными платежами, логистикой и ассортиментом у российских арендаторов.</p> <p>Снижение посещаемости в торговых центрах. Сложности с обслуживанием иностранного технического оборудования в торговых центрах.</p>	<p>Проведение «импортозамещения» иностранных арендаторов. Реализация программы поддержки текущих и привлечения новых арендаторов.</p> <p>Поиск альтернативных сервисных компаний и поставщиков оборудования, в том числе в рамках программы параллельного импорта.</p>
Значительные риски, умеренные риски		
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 чистых активов в соответствии с ковенантой за счет уменьшения кредиторской задолженности
Ухудшение макроэкономической ситуации. Изменение ключевой ставки Банка России	Задержки по выплате процентов и основного тела кредита. Претензии, штрафы и другие санкции банка-кредитора	Поддержание чистых активов в соответствии с ковенантой за счет уменьшения кредиторской задолженности
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 планово-предупредительного 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

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

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

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

78

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, строгое исполнение требований нормативов, установленных в РФ и г. Москве
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



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

Юникон АО, Россия,
117587, Москва, Варшавское шоссе,
д. 125, стр. 1, секция П1, 3 этаж, пом. 1,
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 2023 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 2023 год, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 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 2023 года. Мы провели оценку допущений, используемых оценщиками для формирования прогнозов арендного дохода, операционных расходов. Для анализа обоснованности использованной методологии и допущений, применявшихся 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.

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 2023 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и отчет эмитента за 12 месяцев 2023 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 Совета директоров Организации.

Ответственность руководства и Совета директоров Организации за консолидированную финансовую отчетность

Генеральный директор Организации (руководство) 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.

Совет директоров Организации несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

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

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

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006039252,
действующий от имени аудиторской
организации на основании
доверенности 01.01.2024
№ 19-01/2024-Ю



Тарадов Денис Александрович

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

8 апреля 2024 года

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

Нижеследующее 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 2023 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 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 2023 года, была разрешена к выпуску «08» апреля 2024 года и подписана от имени руководства Группы:



Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«08» апреля 2024 года



Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	32 837 754	29 691 498
Основные средства и нематериальные активы	6	404 205	414 881
Незавершенное строительство	7	14 935	14 089
Долгосрочные финансовые активы	8	3 384 774	3 117 353
Гудвил	25	-	150 315
Итого внеоборотных активов		36 641 668	33 388 136
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	561 724	1 292 957
Краткосрочные финансовые активы	8	4 788 198	4 592 627
Дебиторская задолженность	10	696 610	444 352
Авансы выданные	11	1 228 212	1 559 906
Прочие активы	12	971 560	805 391
Текущие налоговые активы		228	557
Итого оборотных активов		8 246 532	8 695 790
Итого активов		44 888 200	42 083 926
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	20 675 225	21 288 443
Привлеченные займы	13	10 158	9 747
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	6 489 907	3 030 260
Кредиторская задолженность	14	122 215	-
Отложенные налоговые обязательства	22	2 694 951	2 615 855
Итого долгосрочных обязательств		29 992 456	26 944 305
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	1 136 708	661 917
Привлеченные займы	13	42 750	-
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	2 217 711	3 489 509
Кредиторская задолженность	14	820 711	313 434
Авансы полученные	16	424 539	421 604
Текущие налоговые обязательства		6 639	551
Прочие обязательства	17	270 287	364 405
Итого краткосрочных обязательств		4 919 345	5 251 420
Итого обязательств		34 911 801	32 195 725
Капитал			
Уставный капитал	23	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		758 989	752 078
Нераспределенная прибыль		8 890 131	8 833 891
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		9 684 120	9 620 969
Неконтролирующие доли участия		292 279	267 232
Итого капитала		9 976 399	9 888 201
Итого обязательств и капитала		44 888 200	42 083 926

Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 «08» апреля 2024 года

Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 13 по 76 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе
по состоянию на 31 декабря 2023 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечание	2023	2022
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	2 957 555	2 763 508
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(642 741)	(632 716)
Переоценка инвестиционной собственности	5	(95 288)	(1 641 527)
Валовая операционная прибыль		2 219 526	489 265
Процентные доходы	18	1 136 367	1 288 839
Процентные расходы	18	(3 038 095)	(3 011 966)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		2 815	8 338
Доходы за вычетом расходов от переоценки финансовых активов		-	13 374
Доходы от восстановления резерва под ожидаемые кредитные убытки / (расходы на создание резерва под ожидаемые кредитные убытки)	8,9,10,12	84 460	(26 310)
(Расходы на создание резервов под обесценение активов) / доходы от восстановления резервов под обесценение активов	11,12	(62 286)	(24 906)
Прочие резервы	17	-	20 000
Обесценение гудвила	25	(150 315)	(200 103)
Прочие операционные доходы	19	1 034 096	414 889
Прочие операционные расходы	20	(346 960)	(171 379)
Операционные доходы / (расходы)		879 608	(1 199 959)
Общие и административные расходы	21	(696 629)	(680 137)
Прибыль / (убыток) до налогообложения		182 979	(1 880 096)
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(56 320)	(52 178)
(Расходы) / возмещения по отложенному налогу на прибыль	22	(45 372)	176 771
Чистая прибыль / (убыток)		81 287	(1 755 503)
Прочий совокупный доход <i>Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки</i>			
Переоценка основных средств	6	8 639	(8 812)
Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода	22	(1 728)	1 762
Прочий совокупный доход / (расход) после налогообложения		6 911	(7 050)
Итого совокупный доход / (расход) за период		88 198	(1 762 553)
Прибыль / (убыток), причитающийся:			
- акционерам Группы		56 240	(1 778 306)
- неконтролирующим долям участия		25 047	22 803
Прочий совокупный доход / (расход), причитающийся:			
- акционерам Группы		63 151	(1 785 356)
- неконтролирующим долям участия		25 047	22 803

Панфилов А.Ю.
Генеральный директор

«08» апреля 2024 года

Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2023 года
(в тысячах российских рублей)

	2023	2022
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	182 979	(1 880 096)
Корректировки:		
Амортизация основных средств и нематериальных активов (Примечание 6)	50 001	44 065
Резерв под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	62 286	26 310
Резерв под обесценение авансов выданных и прочих активов	(84 460)	24 906
Создание / (восстановление) оценочных обязательств	1 864	(20 000)
Переоценка финансовых активов	-	(13 374)
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	95 288	1 641 527
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	(2 815)	(8 338)
Обесценение гудвила	150 315	200 103
Начисленные процентные доходы	(1 136 367)	(1 288 839)
Начисленные проценты к уплате	3 038 095	3 011 966
Прочие	15 490	15 971
Итого корректировки	2 189 697	3 634 297
Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	2 372 676	1 754 201
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	(132 645)	168 867
Авансы выданные	260 479	449 672
Прочие активы	(213 262)	(406 592)
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	629 492	(11 170)
Авансы полученные	2935	(53 561)
Прочие обязательства	(94 118)	46 281
Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности	2 825 557	1 947 698
Проценты полученные	607 175	1 057 761
Проценты уплаченные	(3 326 486)	(2 069 607)
Налог на прибыль уплаченный	(50 304)	(52 392)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	55 942	883 460
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные и размещенные депозиты	(5 673 563)	(2 663 835)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	5 700 973	2 725 687
Чистые вложения в объекты незавершенного строительства	(249 101)	(43 113)
Авансы на строительство	(1 093 095)	(1 577 222)
Приобретение ОФЗ	-	(137 455)
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(1 032 077)	(430 989)
Приобретение долей в дочерних компаниях за вычетом приобретенных денежных средств	(19 594)	-
Продажа ОФЗ	-	368 238
Приобретение и модернизация основных средств	(7 722)	-
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(2 374 179)	(1 758 689)

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2023 года
(в тысячах российских рублей)

	2023	2022
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	2 026 000	3 737 691
Погашение кредитов и займов	(2 413 460)	(1 460 526)
Погашение выпущенных векселей	-	(10 000)
Выпущенные облигации	5 543 730	1 399 475
Погашение выпущенных облигаций	(3 569 266)	(2 424 556)
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	1 587 004	1 242 084
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	(731 233)	366 855
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 9)	1 292 957	926 102
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 9)	561 724	1 292 957

Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор

«08» апреля 2024 года



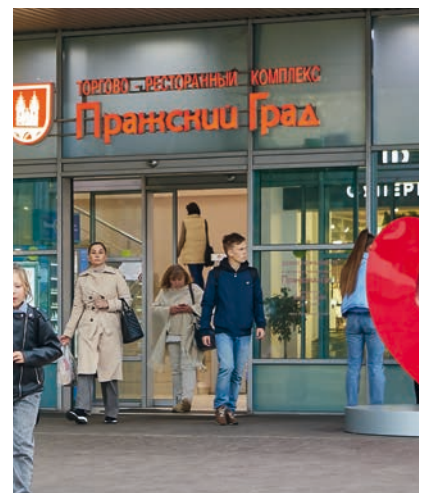
Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
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
Остаток на 1 января 2023 года	35 000	752 078	8 833 891	9 620 969	267 232	9 888 201
Совокупный доход за 2023 год	-	6 911	56 240	63 151	25 047	88 198
Остаток на 31 декабря 2023 года	35 000	758 989	8 890 131	9 684 120	292 279	9 976 399

Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 «08» апреля 2024 года

Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер



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 комплекс «Галерея Аэропорт»

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

Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»

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

Торговый центр «Ритейл Парк»

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

Торгово-деловой комплекс «Тульский»

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

Торговый центр «Коломенский»

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

Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»

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

Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»

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

Многофункциональное здание

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

ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»

📍 127051, Москва, 1-й Колобовский пер., 23
☎ 8 (495) 650-90-03
✉ press@garant-invest.ru



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ | 2023

