



Годовой отчет

2024

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 2024 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 2024 год утвержден 27 мая 2025 года годовым собранием акционеров. Архив годовых отчетов за предыдущие периоды доступен на официальном веб-сайте Компании в разделе «Инвесторам»: <https://www.com-real.ru/investor>.

Ограничение ответственности

Настоящий Отчет содержит информацию об итогах деятельности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» за 2024 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, заявления относительно будущего сопряжены с рисками и факторами неопределенности как общего, так и частного 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 существует риск отличия фактических результатов от плановых и целевых показателей.

Содержание

ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА.....	4
Преодолеть кризис и продолжить развиваться	4
1 О КОМПАНИИ.....	6
1.1. Структура Компании	6
1.2. Бизнес-модель	7
1.3. Портфель объектов коммерческой недвижимости	8
2 СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ	20
2.1. Обзор рынка недвижимости.....	20
2.2. Операционные результаты	24
2.3. Финансовые результаты.....	27
3 УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ/ESG	32
3.1. Наш подход	32
3.2. Ключевые экологические показатели	32
3.3. Социально-кадровая политика.....	33
3.4. Социальная ответственность	35
4 КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ	36
4.1. Общая информация о структуре корпоративного управления.....	36
4.2. Органы управления	39
4.3. Управление рисками и система внутреннего контроля (СУРиВК)	44
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КАРТА РИСКОВ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ПО МСФО.....	52
КОНТАКТЫ.....	62

Обращение генерального директора

Уважаемые инвесторы и партнеры!

2024 год стал для «Гарант-Инвеста» крайне сложным, существенное давление макроэкономической ситуации, затронувшее весь рынок коммерческой недвижимости, беспрецедентно долгий период высоких процентных ставок, потребовали от компании работы в новых условиях.

2024 год бросил нам серьезный вызов — рекордную по величине и продолжительности ключевую ставку. Мы сделали все возможное в этой ситуации, чтобы сохранить бизнес и реализовать начатые проекты. Мы практически завершили строительство комьюнити-центра WESTMALL. Приобрели новую площадку и разработали знаковый для нас девелоперский проект, сочетающий в себе коммерческую и жилую недвижимость. Развивали новые форматы коммерческой недвижимости, внедряли «зеленые» технологии, улучшали бизнес-процессы. Мы активно работали над изменением концепции наших торговых центров и отработали механизм ее внедрения на наших действующих и строящихся объектах. Кроме того, мы усилили нашу команду и сфокусировались на устойчивости и гибкости бизнес-модели. Наши усилия принесли ожидаемые результаты: за прошедший год к нам пришло 64 новых арендаторов.

Несмотря на высокую турбулентность в экономике, мы продолжаем придерживаться принципов устойчивого развития и проявлять социальную ответственность бизнеса.

Преодолеть кризис и продолжить развиваться

Стратегия развития

Вызовы отчетного года не смогли помешать нам развивать приоритетные направления бизнеса. Мы продолжаем реализацию проектов строительства новых и реновации действующих многофункциональных районных комьюнити-центров в Москве, задача которых — каждый день делать жизнь москвичей комфортнее.

Наша стратегия развития подразумевает изменение концепции большинства объектов коммерческой недвижимости, которыми управляет компания: переход от торговых комплексов к современным комьюнити-центрам — многофункциональным пространствам с досуговыми элементами и социальными сервисами. В новом формате растет доля общепита и развлекательных концепций, приоритет отдается фитнес-центрам и фуд-холлам. Набор этих функций гарантирует ФПК «Гарант-Инвест» стабильный растущий поток посетителей и генерацию стабильного дохода.

Активное развитие децентрализованных районов, строительство новых жилых комплексов и улучшение инфраструктуры города требует своевременного создания современной комфортной торговой и бытовой инфраструктуры в шаговой доступности. Именно этим обусловлена популярность формата компактных торговых комплексов в спальных районах города, который традиционно лежал в основе бизнес-стратегии ФПК «Гарант-Инвест».

Операционные и финансовые результаты

2024 год с его рекордной ключевой ставкой стал для компании, как и для всего российского бизнеса, серьезным экзаменом на прочность. «Гарант-Инвест» продолжает адаптироваться к изменившимся рыночным условиям. Компания сохранила стабильные операционные показатели, а также добилась позитивной динамики выручки. В частности, посещаемость торговых и многофункциональных центров «Гарант-Инвеста» в 2024 году достигла 38,3 млн человек (38 млн человек в 2023 г.), количество арендаторов превысило 450, вакантность традиционно осталась на уровне существенно ниже отраслевого — 3,3%. Даже в сложной для всего рынка коммерческой недвижимости период компания на 4% увеличила консолидированную выручку, которая составила 3,1 млрд руб.

Увеличение операционной прибыли частично компенсировало рост процентной нагрузки. По итогам 2024 г. почти в четыре раза выросла прибыль до налогообложения — до 729,1 млн рублей (182,9 млн рублей годом ранее). Чистая прибыль сократилась и находится в отрицательной зоне –250,1 млн рублей, в 2023 г. этот показатель составлял 81,3 млн рублей. Отрицательное значение данного параметра связано, прежде всего, с существенным ростом отложенного налога на прибыль в связи с увеличением ставки до 25% с начала 2025

года. Единовременный эффект от пересчета отложенного налога составил 795,1 млн руб. Таким образом, без учета влияния роста ставки налога на прибыль, чистый финансовый результат компании был бы положительным и превысил бы 0,5 млрд руб.

Соотношение EBITDA/Interest снизилось до 0,8 на фоне рекордного размера ключевой ставки и высокой стоимости обслуживания долга. Именно эти факторы привели к невозможности своевременно выполнять обязательства по облигационным выпускам и необходимости реструктуризации публичного долга в 2025 г.

Преодолеть кризис

Как компания с многолетней историей на рынке, мы понимаем цикличность макроэкономических процессов, и точно знаем, что только эффективная работа над улучшением базовых показателей поможет нам преодолеть кризис и продолжить развитие. Поэтому мы активно работаем над вводом в эксплуатацию нового комьюнити-центра WESTMALL, ренновирруем действующие торгово-офисные комплексы — все это позволит увеличить денежный поток в следующем отчетном периоде.

Мы продолжаем безусловно следовать выбранной стратегии и философии бизнеса. «Гарант-Инвест» сохранил приверженность ESG-повестке и также руководствуется принципами корпоративной и социальной ответственности при принятии решений. Это подтверждает и высокая оценка рейтинговых агентств. В 2024 г. АКРА повысило наш ESG-рейтинг до уровня ESG-4 (ESG-AA) — это очень высокая оценка в области экологии, социальной ответственности и управления, которая подразумевает, что компания уделяет повышенное внимание этим вопросам. Мы рассматриваем концепцию устойчивого развития как неотъемлемую часть своей долгосрочной стратегии и один из ключевых факторов своей конкурентоспособности.

Я уверен, что «Гарант-Инвест» располагает высокими профессиональными компетенциями, управленческим опытом и экспертизой для обеспечения стабильной работы компании даже в очень сложных условиях.

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

А.Ю. Панфилов

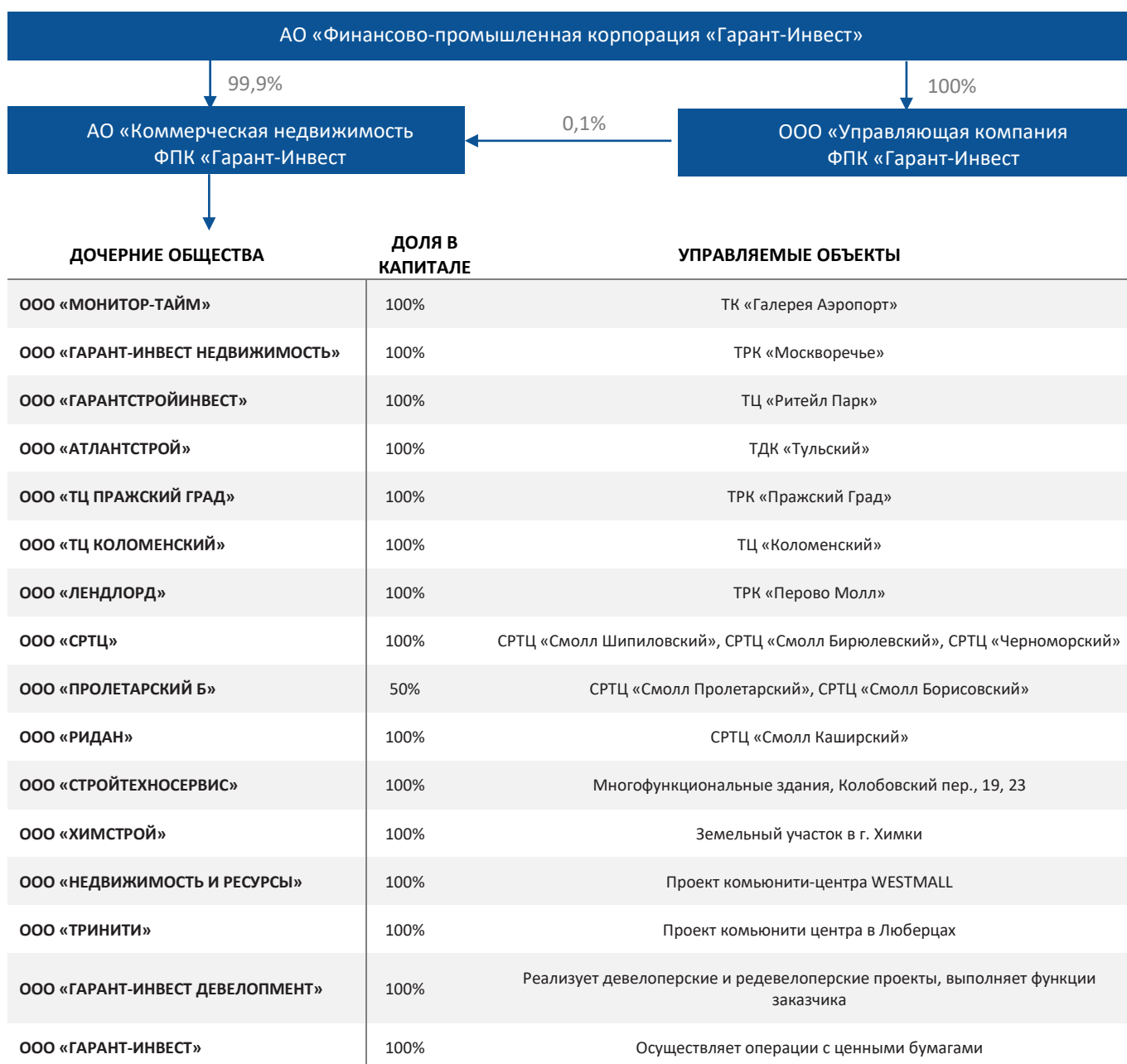
1 О Компании

1.1. 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 более 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», многофункциональные здания в центре Москвы, земельный участок в г. Химки, девелоперские проекты комьюнити-центров: WESTMALL на западе Москвы и в Люберцах.

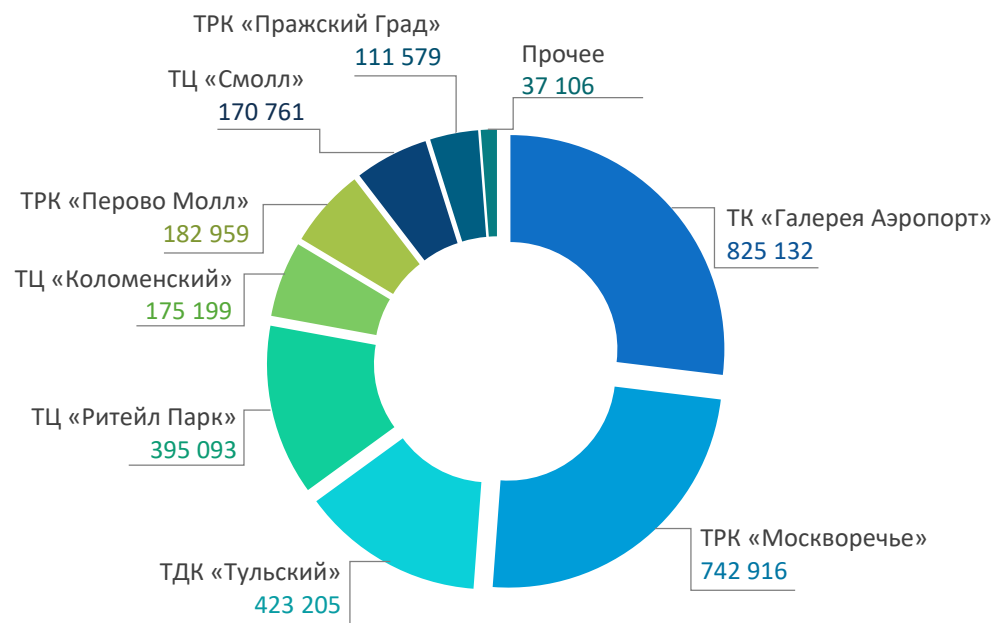
Рисунок 1. Структура собственности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»



1.2. Бизнес-модель

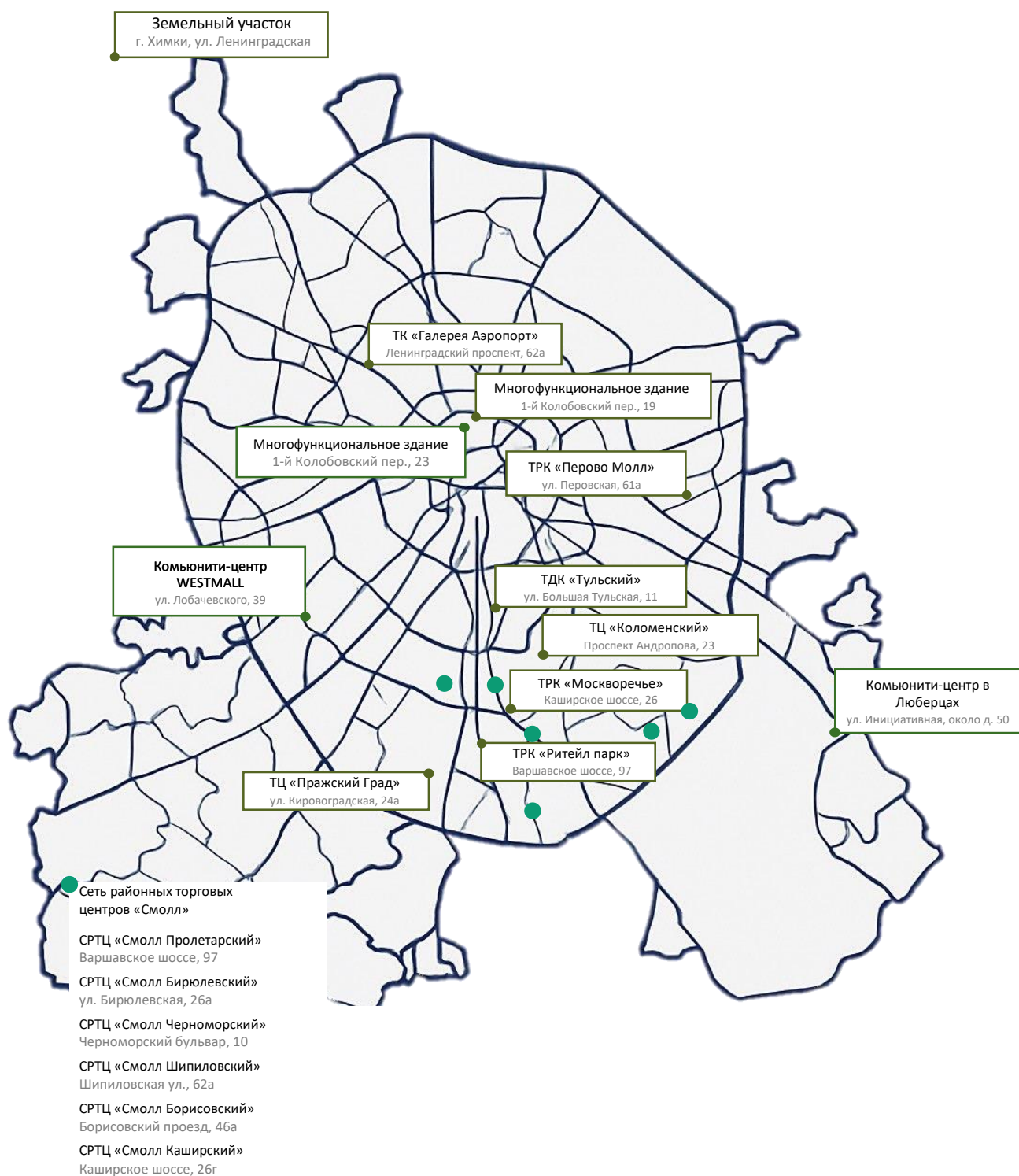
Ресурсы	Основные направления деятельности	Результаты 2024 года
13 Торговых центров	Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью	<i>Операционные результаты</i>
2 Многофункциональных здания		38,3 Посещаемость, млн человек
2 Проекта на стадии девелопмента		>450 Арендаторов
1 Земельный участок		<i>Финансовые результаты</i>
127 тыс. м2 Общая площадь объектов в портфеле		3 064 Выручка от аренды, млн руб.
		36 381 Инвестиционная стоимость, млн руб.
		50 246 Активы, млн руб.

Структура арендной выручки АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в 2024 году, тыс. руб.



1.3. Портфель объектов коммерческой недвижимости

Рисунок 2. Расположение объектов АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на карте Москвы





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. чел.
Посещаемость в год	13,9 млн чел.
Инвестиционная стоимость	7 810 млн руб.

Современный торговый комплекс на Ленинградском проспекте в Москве, в котором расположено более 70 магазинов, а также 9 кафе и ресторанов и 1 супермаркет. Среди якорных арендаторов: продуктовый супермаркет «Мираторг», «Л'Этуаль», «Читай-город», Сбербанк, IL Патио, «Шоколадница», «Джонджоли», «Ростикс», «Вкусно – и точка». ТК «Галерея Аэропорт» является победителем престижных конкурсов, в том числе «Лучший действующий торговый центр», «Лучший торговый центр России», «Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства в Москве».

Веб-сайт: <https://g-a.ru>



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. чел.
Посещаемость в год	6,8 млн чел.
Инвестиционная стоимость	6 881 млн руб.

Торговый комплекс «Москворечье», расположенный у выхода из станции метро «Каширская», в непосредственной близости от Каширского шоссе. В трехэтажном комплексе расположены 80 магазинов, 12 ресторанов и кафе, супермаркет, фитнес-клуб, а также развлекательный центр. Среди якорных арендаторов: супермаркет «Перекресток», KARI, «Детский мир», IL Патио, «Вкусно – и точка», #FARSH, а также цифровой фитнес-клуб DDX Fitness. Комплекс обеспечивает потребности жителей района Москворечье-Сабурово в качественных торговых и сервисных предприятиях и является победителем престижного конкурса CRE Awards в номинации «Лучший торговый центр России».

Веб-сайт: <https://moskvorechiye.ru>



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. чел.
Посещаемость в год	5 млн чел.
Инвестиционная стоимость	4 129 млн руб.

Первый в России торговый центр формата ритейл-парк, основные площади которого занимают крупные магазины. В торговом центре расположены 12 магазинов известных мировых и российских сетевых брендов: «АШАН», OBI, а также кафе и рестораны. ТЦ «Ритейл Парк» имеет множество наград, в том числе является победителем городского конкурса «Лучший торговый центр Москвы».

Веб-сайт: <https://retail-park.ru>



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. чел.
Посещаемость в год	2,6 млн чел.
Инвестиционная стоимость	3 560 млн руб.

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

Веб-сайт: <https://tulsky.ru>



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. чел.
Посещаемость в год	3,9 млн чел.
Инвестиционная стоимость	1 595 млн руб.

Удобно расположенный, непосредственно у метро «Коломенская», районный торговый центр. Рассчитан на покупателей, делающих ежедневные покупки в пешей доступности, а также на посетителей на автомобилях и общественном транспорте. В торговом центре представлены 14 популярных магазинов («Л'Этуаль», «Теле2», Eleganza), продуктовый супермаркет «Мираторг», рестораны «Ростикс» и Pizza Hut.

Веб-сайт: <https://tc-kolomensky.ru>



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. чел.
Посещаемость в год	1,7 млн чел.
Инвестиционная стоимость	849 млн руб.

Современный торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град» имеет выгодное расположение в непосредственной близости от метро «Пражская». Отличительной особенностью является развитая концепция ресторанного питания, которая позволяет жителям удаленных от центра города районов ежедневно посещать заведения общественного питания с различной кухней: это ресторан японской кухни «Якитория», чешский пивной ресторан Fan Zone, караоке-клуб Fan Zone, «Ростикс», «Московскую сеть кальянных». В торговой зоне комплекса работает продуктовый супермаркет «Мираторг».

Веб-сайт: <https://pragsky-grad.ru>



Адрес	Москва, метро «Перово», «Новогиреево», ул. Перовская, 61а
Открыт	26 сентября 2013 года, покупка в 2017 году, реновация – 2018, 2019 годы
Общая площадь	13,5 тыс. кв. м
Количество торговых уровней	3
Парковка	80 машиномест
Зона обслуживания	5200 тыс. чел.
Посещаемость в год	2,7 млн чел.
Инвестиционная стоимость	1 328 млн руб.

«Перово Молл» – самый популярный семейный торгово-развлекательный комплекс в районах Новогиреево и Перово, расположен на первой линии улицы Перовской в центре массовой жилой застройки. Комплекс включает 20 магазинов, в том числе такие «якоря», как «Детский мир», Familia, DNS, а также фитнес-клуб, супермаркет «Перекресток». Для посетителей с детьми действует семейный развлекательный центр «Парквик». Фуд-зона представлена пятью ресторанами и кафе: IL Патио, «Ростикс», Pizza Hut. Комплекс прошел реновацию: были изменены фасады и внутренняя планировка, в результате чего арендопригодная площадь увеличилась на 1,6 тыс. кв.м.

Веб-сайт: <https://perovomall.ru>



Открыты	в 2017 году, реновация в 2018–2020 годах
Общая площадь	4 170 кв. м
Количество торговых уровней	1
Парковка	60 машиномест
Посещаемость в год	1,8 млн чел.
Инвестиционная стоимость	1 440 млн руб.

Сеть районных торговых центров «Смолл» – это небольшие торговые центры, действующие под единым брендом. Центры «Смолл» расположены в густонаселенных микрорайонах, районах новостроек, на основных магистралях, рядом со станциями метро и остановками общественного транспорта, что позволяет посетителям приобретать товары и получать услуги повседневного спроса в комфортных условиях рядом с домом. В ТЦ «Смолл» размещаются супермаркеты, рестораны и кафе, аптеки, дома быта, химчистки, магазины косметики и парфюмерии, бытовой химии, салоны сотовой связи.

Веб-сайт: <https://small.msk.ru/>

› Многофункциональное здание Колобовский переулок 19

Адрес	Москва, метро «Цветной бульвар», «Трубная», 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	191 млн руб.

› Многофункциональное здание Колобовский переулок 23. Центральный офис ФПК «Гарант-Инвест»

Адрес	Москва, метро «Цветной бульвар», «Трубная», 1-й Колобовский пер., 23
Открыт	реновация – 2023 год
Общая площадь	1 505,5 кв. м
Количество офисных уровней	4
Инвестиционная стоимость	624 млн руб.

Два многофункциональных здания расположены внутри Садового кольца на первой линии домов в шаговой доступности от м. Трубная и м. Цветной бульвар. К 30-летию юбилею компании была завершена реновация Центрального офиса (1-й Колобовский пер., 23). Проведено полное обновление и модернизация здания: обновлены фасады, внутренние пространства, прилегающая территория, паркинг.

› Земельный участок в г. Химки

Адрес	Московская область, г.о. Химки, г. Химки, ул. Ленинградская, д. 16а
Площадь земельного участка	1 800 кв.м.
Инвестиционная стоимость	130 млн руб.

Земельный участок в г. Химки расположен в зоне жилой застройки с хорошей транспортной доступностью. Разрешенное использование земельного участка позволяет реализовать проект многоэтажного жилого строительства. Согласно разработанной концепции на земельном участке предполагается строительство 13-этажного жилого дома с подземным и наземным паркингом.



Адрес	Москва, ул. Лобачевского, 39
Открытие	лето 2025 года
Общая площадь	28 тыс. кв. м
Количество торговых уровней	2
Парковка	215 машиномест
Инвестиционная стоимость	6 677 млн руб.

Комьюнити-центр WESTMALL реализует абсолютно новую концепцию многофункционального центра с максимальным количеством услуг и товаров повседневного спроса и минимальным объемом классического ритейла. Современные архитектурные решения позволяют создать уникальную атмосферу для посетителей: три вида питания – фуд-холл, фуд-корт и рестораны с летними верандами, арт-пространства, центр «зеленых» технологий, парковая зона на крыше, площадка для общественных мероприятий и ярмарок в границах земельного участка.

WESTMALL будет первым районным торговым центром, в котором все технологические зоны и логистика размещены на минус первом этаже. Проектирование и строительство осуществляются в соответствии с российскими и международными экологическими стандартами с использованием экосертифицированных материалов и внедрением 62 «зеленых» технологий, используемые Компанией при девелопменте.

Осенью 2023 года МФК WESTMALL стал лауреатом премии «Green Property Award 2023» - первой независимой премии, определяющей лучшие «зеленые» проекты в недвижимости, соответствующие стандартам энергоэффективности, экологичности и долговечности.

Веб-сайт: <https://west-mall.ru/>



Адрес	Московская область, р-н Люберецкий, г. Люберцы, ул. Инициативная
Площадь земельного участка	2,56 Га
Общая площадь МФК	20,5 тыс. кв. м
Начало строительства	весна 2024 года
Количество торговых уровней	3
Парковка	360 машиномест
Инвестиционная стоимость	1 166 млн руб.

Комьюнити-центр в Люберцах – центр нового поколения на границе Москвы и Московской области. Земельный участок под строительство находится между двумя зонами массовой жилой застройки – мкр. Красная Горка в Люберцах и мкр. Некрасовка ЮВАО г. Москвы. В непосредственной близости ведется строительство нескольких жилых комплексов, в т.ч. I Like Облака 2.0, ЖК «1-й Лермонтовский» (девелоперы 3-RED и ГК «ФСК») и др.

Комплекс позиционируется как современный комьюнити-центр в непосредственной близости от масштабного строительства жилья с ориентацией на покупателей среднего достатка, предпочитающих удобный, комфортный, безопасный досуг и шопинг рядом с домом.

2 Стратегический отчет

2.1. Обзор рынка недвижимости

Макроэкономические показатели развития

В 2024 году экономика России продолжила адаптироваться к изменившимся внутренним и внешним условиям. В 2024 году ВВП страны вырос на 4,3% достигнув 200 трлн рублей. Рост экономики оказался выше прогнозных значений в связи с быстрым увеличением внутреннего спроса, который оставался основным драйвером экономического роста в 2024 году.

Среднегодовая инфляция в 2024 году выросла с 7,4% в 2023 году до 9,52%. Ускорение инфляции было связано с существенным ростом потребительского спроса, поддерживаемого высокими темпами роста розничного кредитования и бюджетных расходов, над предложением в экономике, а также ослаблением рубля.

Банк России в течение 2024 года продолжил придерживаться жесткой денежно-кредитной политики на фоне устойчивого инфляционного давления. После цикла повышения ключевой ставки в 2023 году, ее уровень сохранялся на уровне 16% в первой половине 2024 года, во втором полугодии ключевая ставка была повышена в общей сложности на 5 процентных пунктов, до 21% годовых, что стало максимальным значением за всё время существования этого инструмента. Такая мера была направлена на стабилизацию инфляционных ожиданий и сдерживание избыточного потребительского спроса.

По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 7,0–8,0% в 2025 году, вернется к 4,0% в 2026 году и будет находиться на целевом уровне в дальнейшем. Средняя величина ключевой ставки в 2025 году ожидается на уровне 20,1%, что отражает намерения регулятора сохранить жесткость политики до устойчивого замедления инфляции.

Таблица 1. Основные макроэкономические показатели развития российской экономики

	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (прогноз)	2026 (прогноз)	2027 (прогноз)
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	11,9	7,4	9,5	7,0	4,8	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год)	10,6	9,9	17,5	20,1	14,3	10,0
ВВП (%, г/г)	-1,4	4,1	4,1	1,7	1,8	2,0
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	3,6	3,0	2,3	2,6	2,7	3,0
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	67,5	84,7	92,4	98,5	104,0	107,0

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

В 2024 году рынок коммерческой недвижимости России демонстрировал значительный рост инвестиций, несмотря на ряд экономических вызовов.

По данным консалтингового агентства IBC Real Estate, по итогам 2024 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость, с учетом площадок под девелопмент, достиг рекордных 1,1 трлн рублей, что на 38% превышает показатель 2023 года. Основной вклад в этот рост внесли компании, приобретающие недвижимость для собственного использования, представленные государственными корпорациями и органами.

Наибольший вклад в объем инвестиции внесли ряд крупнейших за всю историю российского рынка недвижимости сделок: компания «РЖД» приобрела офисные помещения в башнях «Moscow Towers» под размещение сотрудников, Банк России купил у группы ВЭБ.РФ строящийся деловой центр SLAVA, «Альфа-Банк» стал владельцем БЦ «Домников».

В 2025 году ожидается сокращение объема инвестиций до уровня 500-700 млрд рублей в связи с закрытием крупных сделок в торговой и офисной недвижимости в прошлые периоды, сохранением неопределенности бизнес-среды и геополитической напряженностью.

Несмотря на рост инвестиций, рынок коммерческой недвижимости в 2024 году сталкивался с рядом вызовов. Высокая ключевая ставка ограничивала доступ к проектному финансированию, что особенно ощущалось в складском сегменте. Кроме того, уход иностранных компаний с российского рынка привел к снижению объемов сделок в сегменте торговой недвижимости.

Рисунок 3. Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ



Источник: NF Group Research, 2024

Обзор рынка торговой недвижимости

Таблица 2. Основные индикаторы рынка

	2023	2024	2025 (прогноз)
Общее количество площадей (арендопригодная площадь), млн кв. м	7,5	7,6	8,0
Новое предложение, тыс. кв. м	37,6	101,4	377,5
Количество открытых ТЦ, штук	3	9	31
Уровень вакантности, %	8,4	6,4	6,0
Обеспеченность жителей Москвы торговыми площадями, кв. м на 1 000 человек	574	594	-

Источник: NF Group Research, 2025

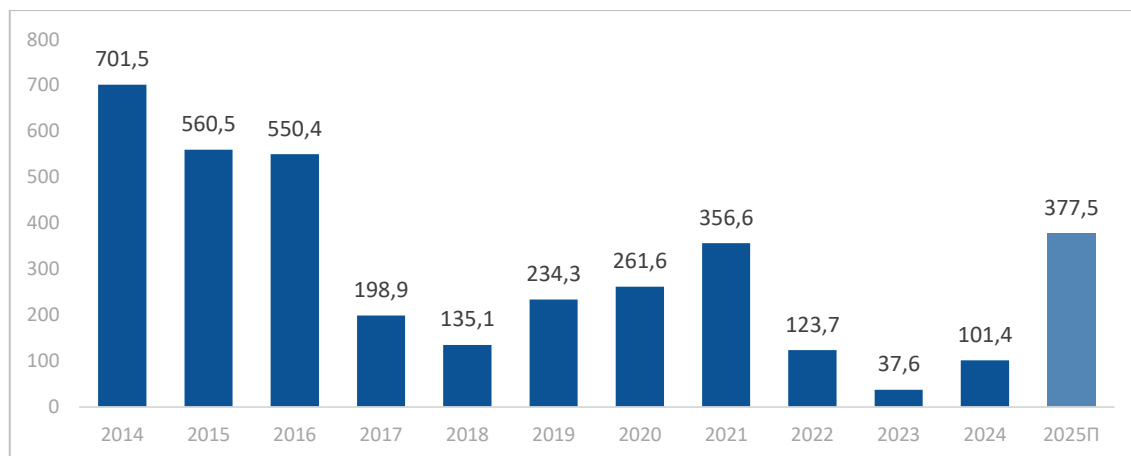
Предложение

В 2024 году в Москве наблюдался значительный рост нового предложения на рынке торговой недвижимости. По данным компании NF Group, объем нового строительства в Москве в 2024 году на фоне низкой базы оказался выше уровня всего 2023 года в 2,6 раз. По итогам года ожидалось открытие восемнадцати торговых центров, из них девять (преимущественно объектов районного и окружного форматов) было перенесено на 2025 год в связи с задержкой ввода в эксплуатацию.

В Москве с начала года были заработали два торговых центра окружного формата: ТРЦ «Kuzminki Mall», ставший самым крупным открытием в 2024 году, а также РЦ «Место встречи Орион». Остальные были открыты в микрорайонном формате (менее 10 тыс. кв. м). Средняя площадь торгового объекта по итогам года составила 11,2 тыс. кв. м.

До конца 2025 года в Москве ожидается открытие 31-го торгового центра, что может стать абсолютным рекордом, начиная с 2017 года. Основу структуры нового предложения в 2025 году составят объекты девелоперов рынка жилой недвижимости и торговые галереи в составе многофункциональных комплексов (МФК) и транспортно-пересадочных узлов (ТПУ).

Рисунок 4. Динамика открытия торговых центров в Москве, тыс. кв.м.



Источник: NF Group Research, 2024

Инвестиции

Общий объем инвестиций в торговую недвижимость Москвы в 2024 г. составил 63 млрд руб., заметно снизившись относительно 2023 года, когда были реализованы крупные сделки по выходу зарубежных инвесторов из российских активов (портфель торговых центров «МЕГА»).

Ограничением для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в 2024 году стало сохранение на высоком уровне стоимости заемного финансирования после повышения ключевой ставки Банка России, что сдерживало возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента.

Спрос

Спрос на торговые площади в Москве в 2024 году оставался стабильным. Категория fashion-арендаторов остается лидером в структуре открытий.

Одной из тенденций на рынке коммерческой недвижимости является появление новых категорий, что объясняется недостаточным спросом от классических профилей: в торговых центрах Москвы появляются операторы wellness, социальные и образовательные объекты, автосалоны, спортивные клубы.

Посещаемость

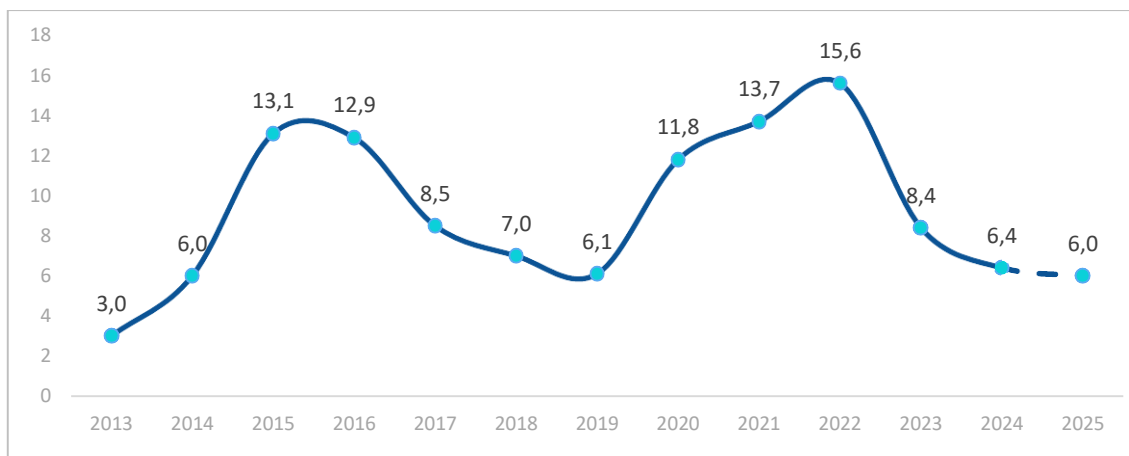
По данным компании Nikoliers, посещаемость торговых центров Москвы в 2024 году показала положительную динамику, увеличившись на 1,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В разрезе форматов коммерческой недвижимости отмечается стабильный тренд на рост посещаемости ТЦ малого размера. Высокая посещаемость малых торговых объектов связана с удобством их повседневного использования: расположенные в густонаселенных жилых массивах и/или вблизи объектов повышенного трафика (транспортно-пересадочные узлы). Районные торговые центры предлагают посетителям оптимальный состав арендаторов для совершения ежедневных покупок.

Вакантность

Уровень вакантности в торговых центрах Москвы в 2024 году продолжил снижаться. По оценке NF Group, этот показатель снизился на 2 п.п. и достиг уровня 6,4%. В 2025 году ожидается дальнейшее незначительное снижение вакантности торговых помещений — до уровня приблизительно 6%. Это объясняется тем, перераспределение качественных площадей, связанное с активной экспансией локальных брендов и вывод на рынок новых зарубежных марок крупными сетевыми игроками, были реализованы в 2023-2024 году.

Рисунок 5. Динамика вакантности в торговых центрах Москвы, %



Источник: NF Group Research, 2025

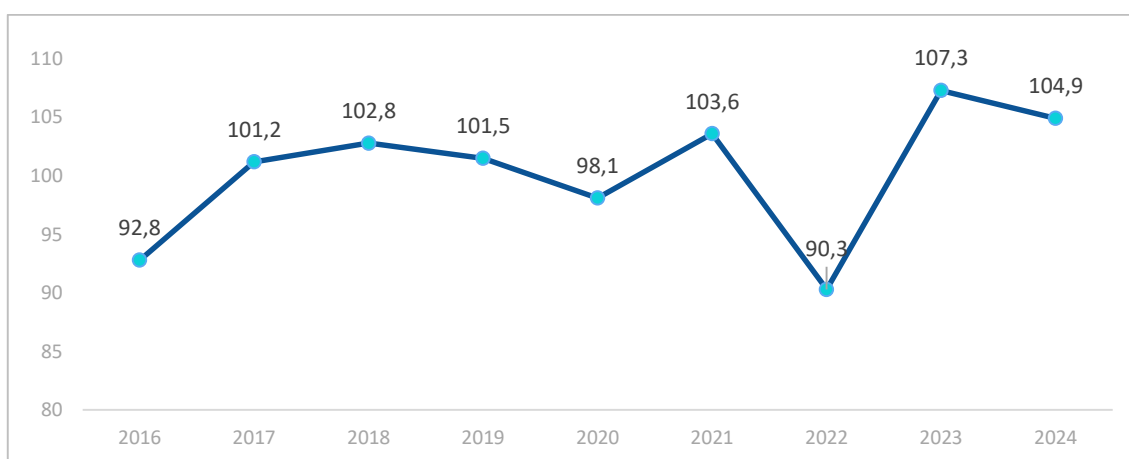
Обзор рынка ритейла

В 2024 году московский рынок розничной торговли показал положительную динамику, обусловленную ростом непродовольственного сегмента, развитием цифровых каналов продаж и адаптацией к новым форматам обслуживания потребителей.

Оборот розничной торговли Москвы в 2024 году составил 7,5 трлн рублей, что на 4,9% выше, чем в 2023 году при сопоставимых ценах. Основной рост показал сегмент непродовольственных товаров, который увеличился на 8,1%, достигнув 3,8 трлн рублей. Наилучшие показатели продемонстрировали магазины косметики и парфюмерии, одежды (выросла доля локальных брендов и маркетплейсов), мебели, а также цифровой видео- и аудиотехники.

Инфляция в 2024 году оказала заметное, но не критическое влияние на рынок розничной торговли Москвы, включая непродовольственный сегмент. Она снизила покупательную способность, но не обрушила рынок: ритейлеры смогли гибко адаптироваться, а потребители — переориентироваться на более выгодные предложения. Многие продавцы пересмотрели товарные матрицы, перешли на отечественные и азиатские поставки, адаптировали форматы продаж.

Рисунок 6. Динамика розничного товарооборота Москвы в сопоставимых ценах к соответствующему периоду прошлого года, %



Источник: 77.rosstat.gov.ru

Общественное питание

По итогам 2024 года рынок общественного питания Москвы демонстрировал устойчивый рост. Столица продолжает занимать лидирующее положение в общероссийской структуре рынка, обеспечивая порядка 25% от общего оборота по стране, который за 2024 год составил 3,44 трлн руб., что на 9% выше показателя

2023 года. За 2020-2024 гг. численность посещений кафе и ресторанов в Москве увеличилась на 48%: с 281 до 416 млн.¹

Основными драйверами роста в 2024 году стали: продолжившееся изменение потребительских предпочтений в сторону потребления вне дома, развитие цифровых решений и все большая популярность сервисов доставки, а также увеличение количества объектов общественного питания: в течение года продолжалось активное открытие кафе, ресторанов, фуд-холлов, а также развитие формата «grab&go» (готовые блюда в индивидуальной упаковке), особенно в торговых центрах, деловых кварталах и уличной рознице.

В 2025 году ожидается дальнейший рост рынка общественного питания Москвы на 8–10%, особенно в сегментах демократичных форматов (кофейни, фуд-корты), сервисах доставки, нишевых концепциях с локальной кухней и продуктами, а также гибридных форматах (магазин + кафе).

2.2. Операционные результаты

В 2024 году «Гарант-Инвест» сохранил устойчивость в операционной деятельности. В общей сложности за прошедший год было привлечено 64 новых арендатора, было сдано в аренду 4 054 кв. м площадей. Продолжается трансформация концепции торговых центров – переориентация на многофункциональные пространства. Высокая степень экономической неопределенности привела к изменениям в потребительских привычках. Наметился тренд перехода от ценности обладания к ценности впечатлений, люди стремятся проводить больше времени вне дома, выбирая пространства, где можно не только делать покупки, но и отдохнуть, поработать, пообщаться или заняться саморазвитием.

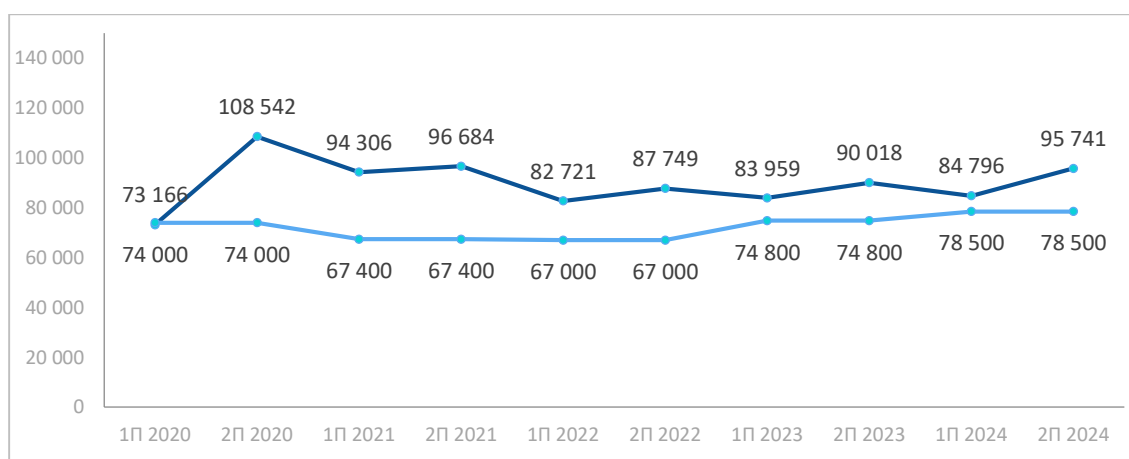
В 2024 году компания начала ротацию арендаторов в соответствии с выбранной стратегией развития. Основные профили арендаторов, с которыми были заключены договоры аренды, – общественное питание и услуги, рост арендного дохода от них по результатам прошлого года составил +40% и +38% соответственно.

В торговых центрах «Гарант-Инвеста» были открыты рестораны Thann, Krunchy Dream, Вьет Лотос, Дринкит, OnePriceCoffee, Surf Coffee и др., а также киберспортивный клуб Colizeum.

Арендные ставки

Выигрышное расположение торговых центров эмитента (развитая инфраструктура и близость к ключевым транспортным узлам), генерирует устойчивый поток посетителей, что в свою очередь позволяет удерживать арендаторов и среднюю арендную ставку выше рыночной.

Рисунок 7. Сравнение средних ставок по Москве и ставок по портфелю Компании, руб./кв. м в год



Источник: данные Компании, Nikolliers, CORE.XP

¹ По данным аналитики BusinessStat

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

На стабильном уровне держатся основные категории арендаторов, такие как общественное питание, продуктовый супермаркет, сфера услуг, товары для дома, что в доле выручки совокупно составляет 39%.

Рисунок 8. Выручка по профилям арендаторов на начало и конец 2024 года, %



Состав арендаторов является одним из ключевых факторов успешной работы торгового центра. Компания предъявляет к арендаторам ряд требований, главным из которых является соответствие общей концепции и позиционированию торгового объекта.

На долю сетевых арендаторов приходится 74% общей арендной площади в торговых центрах «Гарант-Инвеста», при этом они обеспечивают 79% выручки от аренды. При выборе арендаторов Компания отдает приоритет партнёрам с широкой сетью торговых точек, положительной репутацией и устойчивым финансовым положением.

Дополнительным конкурентным преимуществом при управлении портфелем объектов является возможность оперативного перераспределения сетевых арендаторов между торговыми центрами Компании. Это позволяет ускорить заполняемость новых объектов, сохраняя при этом стабильность пула ключевых арендаторов и обеспечивая высокое качество арендного состава.

Рисунок 9. Структура сетевых и не сетевых арендаторов в торговых центрах на конец 2024 года, %

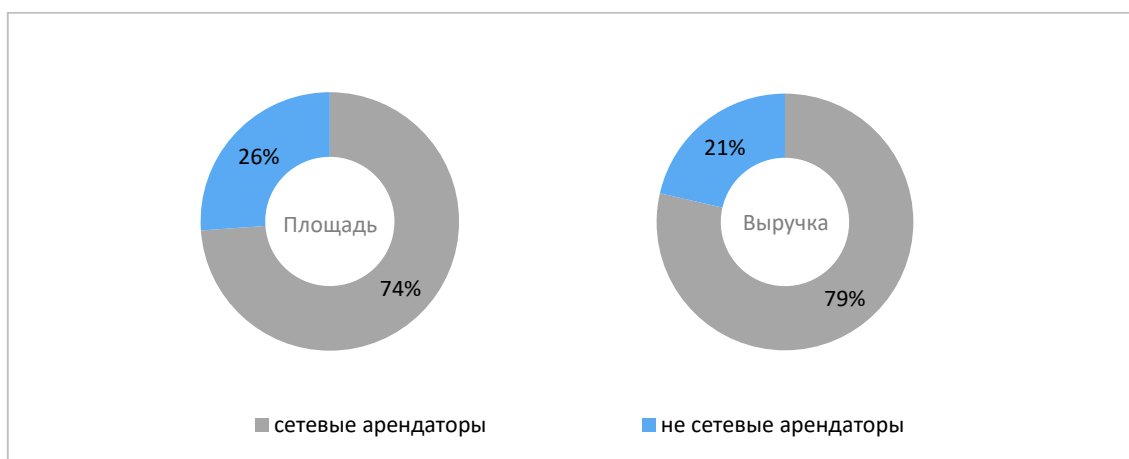
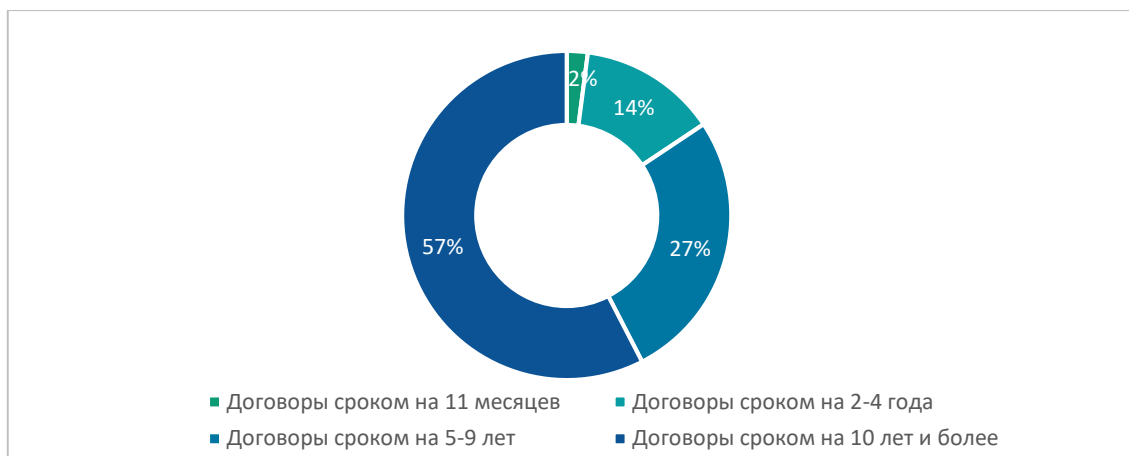


Рисунок 10. Структура портфеля договоров аренды по срокам применительно к занимаемой площади на конец 2024 года.



На 57% площадей в портфеле недвижимости Компании заключены договоры аренды на срок более 10 лет. Следует отметить, что при заключении таких договоров «Гарант-Инвест» 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. В портфеле Группы доля краткосрочных договоров составляет 2% от всех арендуемых площадей.

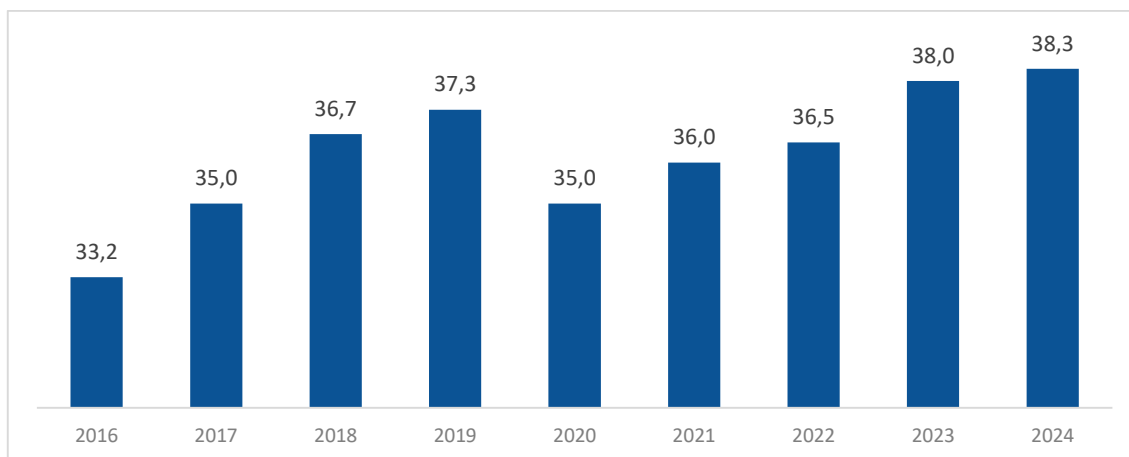
Указанное соотношение сроков договоров применительно к арендуемым площадям является оптимальным с точки зрения сбалансированности портфеля арендаторов и обеспечивает в среднесрочной перспективе получение хорошей выручки, а также повышение привлекательности торговых объектов Компании для посетителей.

Посещаемость торговых центров

В 2024 году совокупная посещаемость торговых центров Компании составила 38,3 млн человек, продемонстрировав положительную динамику по сравнению с 2023 годом (38 млн человек). Незначительный, но устойчивый рост показателя в условиях высокой конкуренции и продолжающихся трансформаций в потребительском поведении свидетельствует о привлекательности объектов Компании для покупателей и эффективности реализуемых маркетинговых и операционных инициатив.

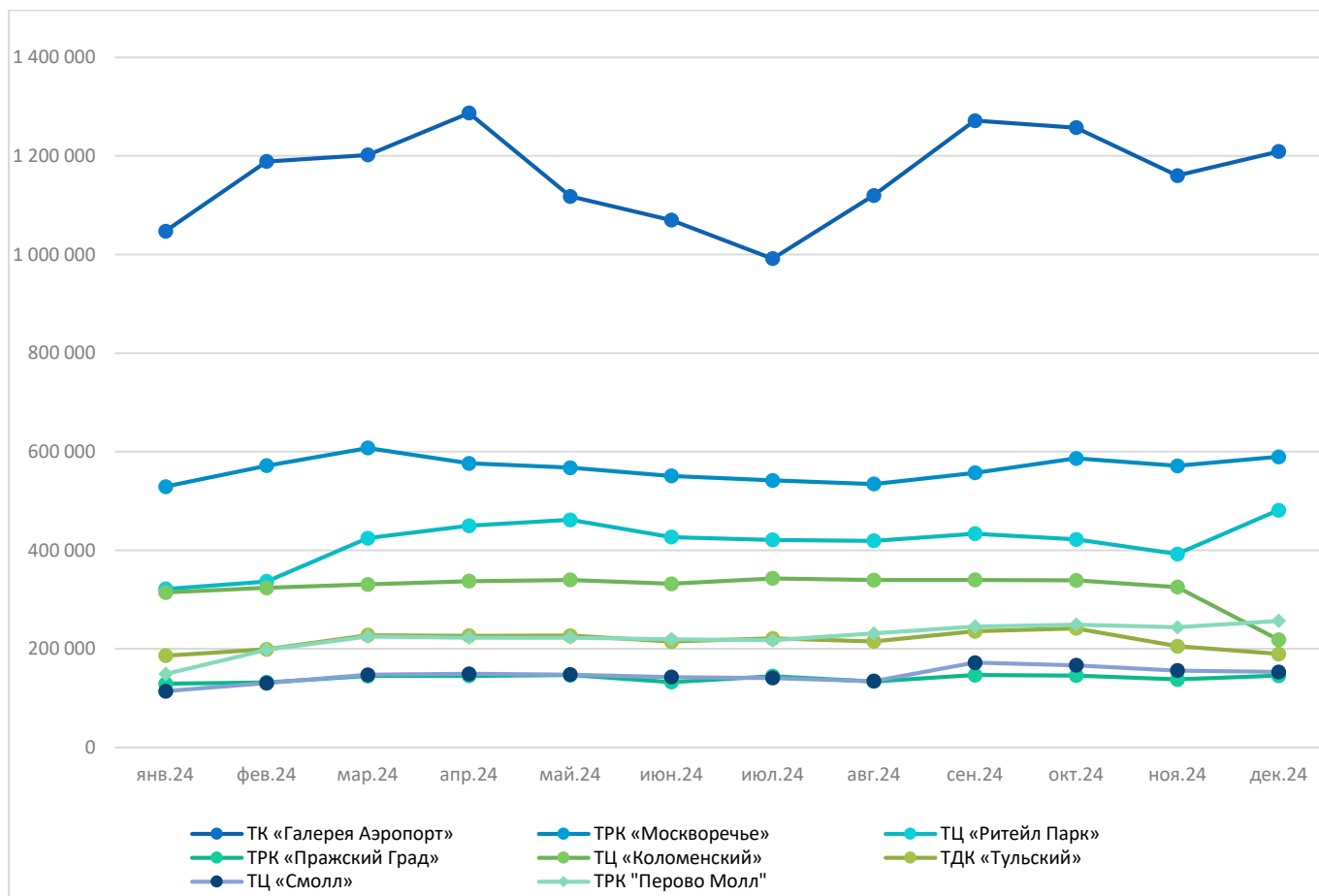
Увеличение посещаемости также стало результатом сбалансированной арендной политики, направленной на ротацию арендаторов и продолжающегося роста сектора общественного питания и сферы услуг.

Рисунок 11. Посещаемость ТЦ ФПК «Гарант – Инвест» в по годам, млн человек



Политика Компании в подборе арендаторов направлена на сглаживание традиционных сезонных колебаний посещаемости. Ориентация на арендаторов из потребительского сектора способствует устойчивой загрузке торговых центров, росту лояльности посетителей и более стабильной выручке арендаторов вне зависимости от сезонных факторов.

Рисунок 12. Динамика посещаемости по ТЦ ФПК «Гарант – Инвест» в 2024 г., человек



2.3. Финансовые результаты

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

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

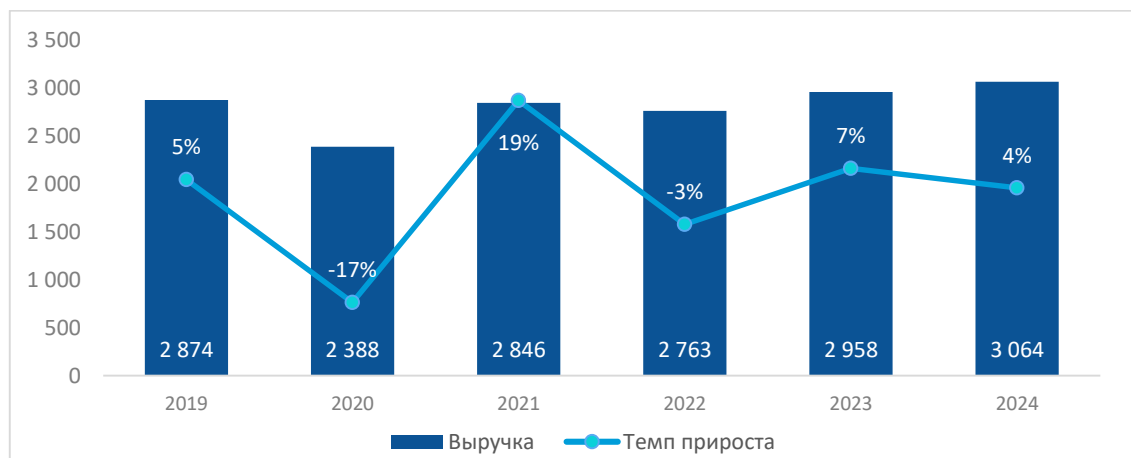
Компания стремится обеспечить рост арендного дохода на основе устойчивых многолетних партнерских отношений с арендаторами, максимального заполнения арендопригодных площадей, увеличения точек островной торговли, обновления помещений и расширения портфеля инвестиционной недвижимости за счет приобретения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

Структура выручки

Выручка АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» по итогам 2024 года увеличилась на 4% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года и составила 3,1 млрд рублей. Умеренный рост обусловлен ротацией арендаторов в торговых центрах Компании, а также адаптацией арендной политики ряда арендаторов к условиям финансовой нестабильности, вызванной жесткой денежно-кредитной политикой Банка России.

Несмотря на сдержанную динамику, 2024 год стал рекордным для Компании по объему выручки за весь период её деятельности. Это свидетельствует об устойчивом спросе на качественные коммерческие площади.

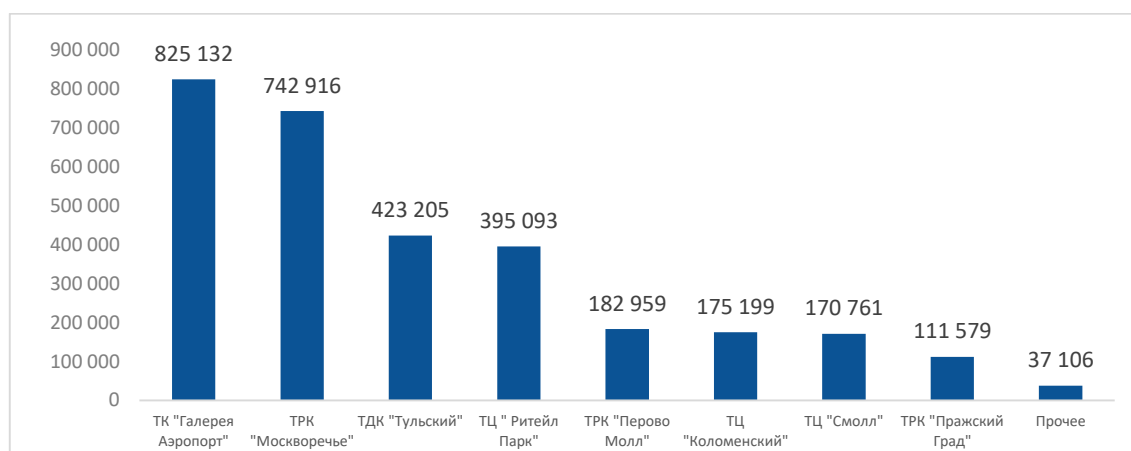
Рисунок 13. Динамика выручки, млн руб.



Дальнейшую поддержку росту выручки будут оказывать: открытие комьюнити-центра WESTMALL, увеличение доходов торговых центров в виде процента с товарооборота арендаторов, расширение неарендных доходов: коммерциализация общих зон, размещение рекламы и развитие сервисных услуг.

Выручка АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» достаточно хорошо диверсифицирована по принадлежащим ей объектам недвижимости. Положительные показатели прироста выручки относительно предыдущего периода показали практически все торговые центры.

Рисунок 14. Выручка 2024 года по объектам, тыс. руб.



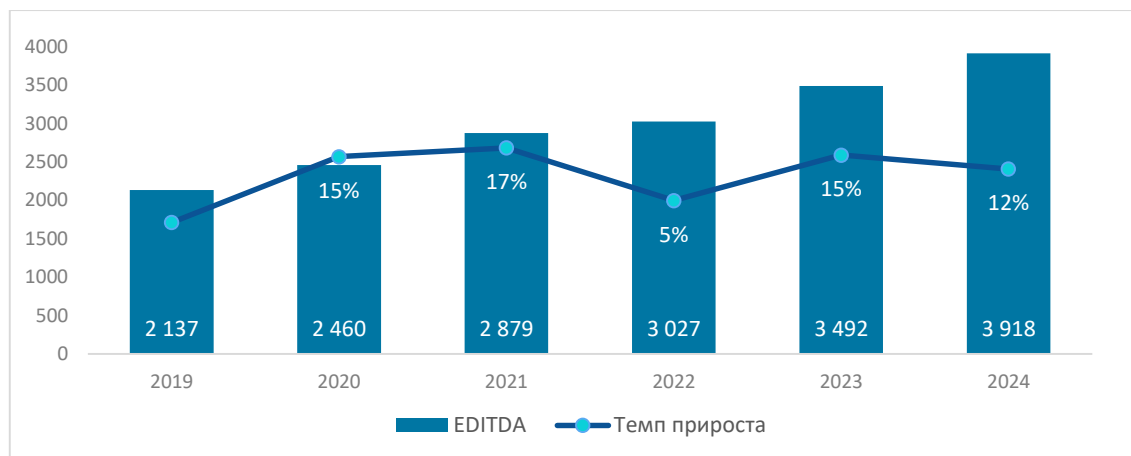
EBITDA²

Показатель EBITDA за 2023 год составил 3,9 млрд руб., увеличившись на 12% по сравнению с предыдущим годом. Основными факторами роста стали увеличение выручки и процентных доходов, что, в свою очередь, было обусловлено высоким уровнем ключевой ставки в течение отчетного периода. Дополнительное положительное влияние оказало снижение себестоимости по договорам аренды, связанное с проводимой оптимизацией расходов.

Полученные финансовые результаты демонстрируют способность компании генерировать стабильный денежный поток, необходимый для последующего восстановления финансовой устойчивости и выполнения обязательств.

² Согласно принятой в Компании методологии, показатель EBITDA 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.

Рисунок 15. Динамика EBITDA, млн руб.



Чистая прибыль

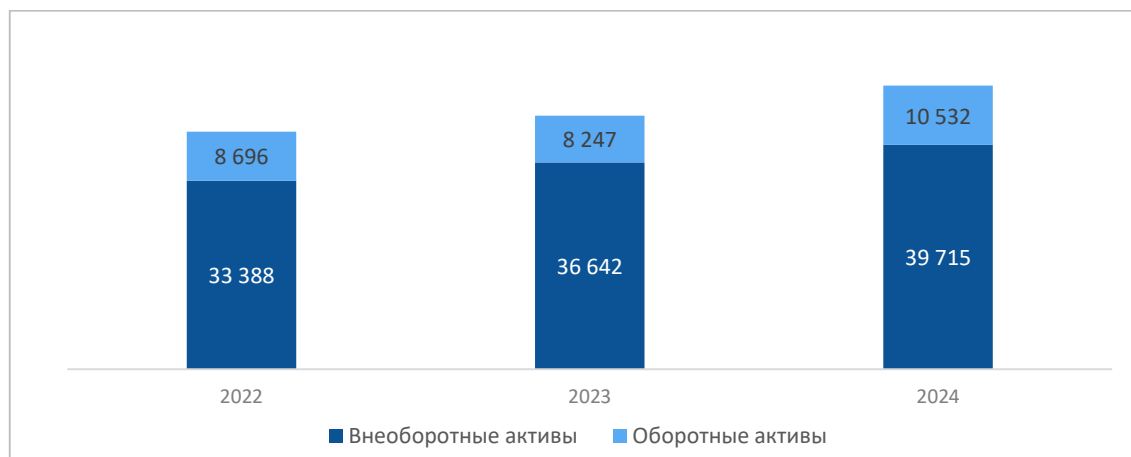
По результатам 2024 года Компания получила убыток в размере 250 млн руб. Отрицательное значение данного параметра связано, прежде всего, с существенным ростом отложенного налога на прибыль в связи с увеличением ставки до 25% с 01.01.2025. Единовременный эффект от пересчета отложенного налога составил 795,1 млн руб. Таким образом, без учета влияния роста ставки налога на прибыль, чистый финансовый результат компании был бы положительным и превысил 0,5 млрд руб.

Активы

Активы Компании выросли в 2024 году на 12% и составили 50,2 млрд руб.

Основные изменения в структуре активов произошли по статье «Инвестиционная собственность». На конец 2024 года стоимость инвестиционной недвижимости выросла на 3,5 млрд руб. прежде всего за счет роста стоимости проекта строительства комьюнити-центра в г. Люберцах, а также приобретения нового объекта – земельного участка под реализацию девелоперского проекта в г. Химки.

Рисунок 16. Динамика роста активов, млн руб.



В структуре внеоборотных активов почти 90% составляет инвестиционная собственность, которая на ежегодной основе оценивается независимыми консалтинговыми компаниями доходным методом. По состоянию на 31 декабря 2024 года оценка была выполнена компанией Core.XP.

Таблица 3. Справедливая стоимость инвестиционной собственности, млн руб.

Наименование объекта	2022	2023	2024
«Галерея Аэропорт»	7 450	7 579	7 810
«Москворечье»	6 295	6 538	6 881
«Ритейл Парк»	4 024	4 033	4 129
«Тульский»	3 303	3 376	3 560
«Коломенский»	1 559	1 526	1 595
«Пражский Град»	788	815	849
«Перово Молл»	1 255	1 307	1 328
«Смолл Пролетарский»	474	488	548
«Смолл Шипиловский»	196	194	181
«Смолл Борисовский»	115	115	123
«Смолл Черноморский»	187	185	191
«Смолл Бирюлевский»	191	191	209
«Смолл Каширский»	165	166	188
Офисный центр «Колобовский 19»	135	188	191
Офисный центр «Колобовский 23»	-	603	624
Проект WESTMALL	3 553	5 105	6 677
Проект в г. Люберцы	-	427	1 166
Земельный участок г. Химки	-	-	130
ИТОГО	29 691	32 838	36 381

Основными факторами роста инвестиционной стоимости торговых центров в 2024 году стали увеличение товарооборота арендаторов, активная работа с арендаторами по пересмотру и оптимизации условий сотрудничества, а также стабилизация ключевых параметров оценки недвижимости. Совокупное влияние этих факторов способствовало укреплению позиций большинства объектов в структуре инвестиционной собственности компании. Компания принимает в текущей ситуации наиболее консервативные подходы при создании резервов и оценке инвестиционной стоимости принадлежащих ей объектов.

Обязательства

Бизнес, связанный со строительством и эксплуатацией коммерческой недвижимости традиционно характеризуется более высокой долговой нагрузкой, относительно других секторов экономики. Это связано с капиталоемкостью проектов и длительным инвестиционным циклом.

Структура долговых обязательств представлена кредитами, займами и долговыми ценными бумагами (облигациями). 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».

Таблица 4. Обязательства, млн руб.

	2022	2023	2024
Кредиты и займы	21 960	21 865	23 061
Выпущенные долговые ценные бумаги	6 520	8 708	12 220
Общий долг	28 480	30 573	35 281
Денежные средства на конец периода	1 293	562	140
Чистый долг	27 187	30 011	35 141

В структуре обязательств АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на конец 2024 года кредиты составляют 65%, облигации — 35%.

Рекордно высокая ключевая ставка в 2024 году существенно увеличила стоимость заимствований. Ставки по кредитному портфелю привязаны к значению ключевой ставки Банка России, в результате чего средняя стоимость обслуживания долга составила: ключевая ставка + 2–2,25%. В результате совокупные процентные расходы превышали объем операционного денежного потока, что осложнило финансовое планирование.

В течение года Компания активно взаимодействовала с кредиторами и инвесторами и направляла все усилия на стабилизацию обслуживания долгового портфеля. В конце 2024 года был начат процесс реструктуризации кредитов с рядом крупных банков.

В течение 2024 года были размещены три новых выпуска облигаций, при этом два выпуска были погашены в установленный срок. Суммарные выплаты по процентам и купонным доходам превысили 4,7 млрд руб., а объем погашения основного долга по кредитам и облигациям составил более 4 млрд руб.

Операционный бизнес Компании продолжает формировать стабильный денежный поток, что позволяет рассчитывать на восстановление финансовой гибкости в среднесрочной перспективе.

В 2024 году показатель Чистый долг/EBITDA составил 9х, рост данного параметра связан с увеличением значения чистого долга. Коэффициент покрытия (EBITDA / Проценты к уплате) составил 0,8, что отражает давление со стороны выросших процентных расходов в условиях высокой ключевой ставки.

Рисунок 17. Чистый долг/EBITDA

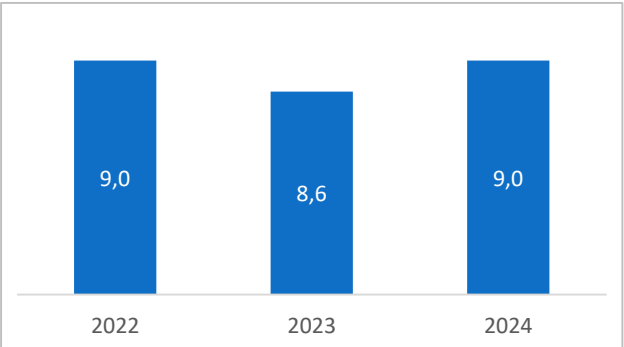
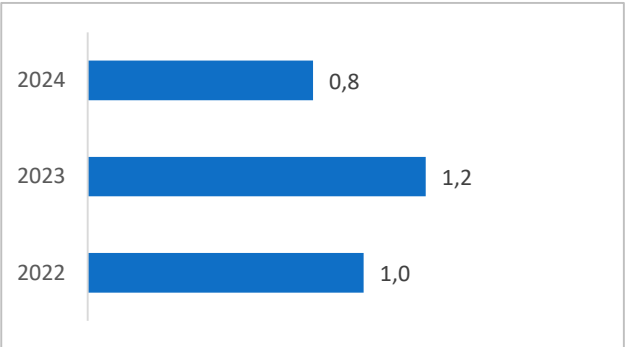


Рисунок 18. EBITDA/Проценты к уплате



3 Устойчивое развитие/ESG

3.1. Наш подход

Важнейшая часть деятельности ФПК «Гарант-Инвест» — реализация принципов устойчивого развития. Компания продолжает совершенствоваться в этой области даже в условиях сложной экономической обстановки.

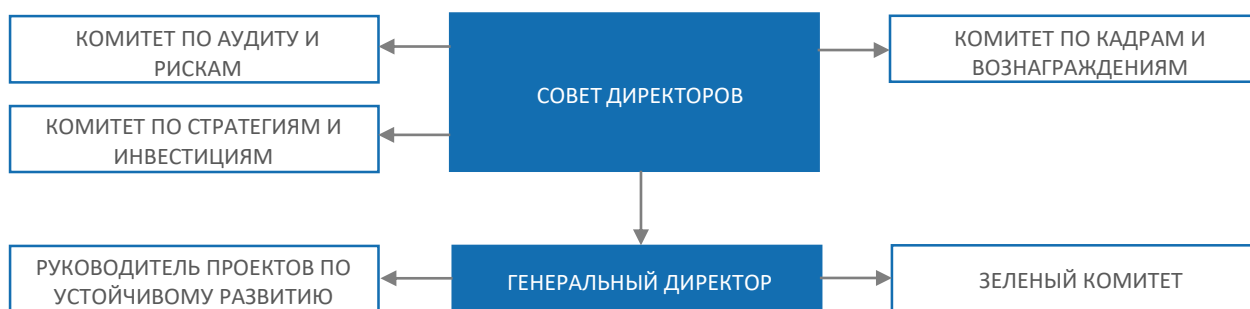
Корпорация разделяет принципы Глобального договора ООН в сфере корпоративной социальной ответственности и устойчивого развития и рассматривает их в качестве ключевых факторов своей деятельности в долгосрочной перспективе. При отборе, проектировании и реализации проектов «Гарант-Инвест» руководствуется международными принципами ответственного инвестирования (Principles For Responsible Investment (PRI)) и добивается максимально сбалансированных решений, обеспечивающих экологическую безопасность, социальную значимость и высокую эффективность управления.

Компания последовательно внедряет лучшие практики по всем аспектам устойчивого развития в целях трансформации в публичную компанию с развитым корпоративным управлением. Приоритетные направления:

- › Улучшение качества жизни жителей города за счет инновационного развития бизнеса и внедрения наилучших доступных технологий в строительстве, эксплуатации и менеджменте.
- › Обеспечение безопасности труда и развитие человеческого капитала сотрудников.
- › Минимизация негативного воздействия на окружающую среду.
- › Инвестиции в развитие объектов недвижимости в интересах устойчивого социально-экономического развития города.
- › Учет интересов заинтересованных сторон и выстраивание добросовестных взаимовыгодных отношений на основании общепринятых принципов деловой этики.
- › Вклад в развитие районов присутствия коммерческих объектов.
- › Развитие благотворительности, волонтерства и меценатства.
- › Публичная открытость и прозрачность, публикация развернутой нефинансовой отчетности.

Вопросы, связанные с практиками устойчивого развития, регулярно рассматриваются Советом директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», а также Зеленым комитетом при Генеральном директоре — совещательном органом, специально созданным для управления вопросами в области ESG-повестки.

Рисунок 19. Структура управления Стратегией устойчивого развития



3.2. Ключевые экологические показатели

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» активно интегрирует принципы устойчивого развития в деятельность, связанную с редевелопментом и модернизацией существующих торговых и многофункциональных центров. Компания имеет собственный реестр 62 «зеленых» технологий в недвижимости.

Таблица 5. Реестр зеленых технологий в недвижимости АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Ресурсоэффективные и сберегающие технологии	› Централизованная система управления энергоресурсами здания › Светодиодное освещение и Система контроля освещения › Датчики движения, температуры, присутствия, освещенности › Уличные светильники с солнечными панелями › Регенераторы электрической мощности › Зенитные фонари и естественное освещение › Энергосберегающие стеклопакеты › Системы рекуперации тепла › Вторичное использование ливневых стоков в технических целях и др.
Управление отходами и выбросами загрязняющих веществ	› Раздельный сбор мусора › Пресс-компакторы › Жируловители промышленные › Системы фильтрации и очистки воздуха › Установка очистки выбросов от оборудования ресторанов › Аппараты для приема оборотной тары › Промышленная очистка сточных вод и др.
Инфраструктура для экологического транспорта	› Инфраструктура для пользователей экологическими видами транспорта › Зарядка электроавтомобилей › Велопарковки и велодорожки › Электроскутеры, самокаты и др.
Благоустройство и организация комфортной среды	› Использования экоматериалов в дизайне и общественных зонах › Зеленые крыши и эксплуатируемая кровля › Зеленые насаждения и ландшафт › Озеленение внутри многофункциональных/ торговых центров › Организация декоративных бассейнов/фонтанов и др.

Торговые и многофункциональные центры потребляют значительное количество водных ресурсов, часть водопотребления приходится на поддержание деятельности арендаторов (работы предприятий формата «фастфуд», ресторанов, салонов красоты). В рамках реализации Стратегии устойчивого развития Компания стремится к сокращению водопотребления. Другой задачей является увеличение качества очистки сточных вод с целью минимизации нагрузки на городские канализационные сети. На всех объектах Компании в зоне технологического оборудования арендаторов установлены локальные очистные сооружения, предназначенные в основном для очистки сточных вод от жиросодержащих стоков. Промышленные жируловители позволяют улавливать до 95% поступающих вместе со сточными водами загрязняющих веществ.

Таблица 6. Основные экологические показатели АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» за 2022-2024 гг.

Наименование показатель	2022	2023	2024
Общий объем потребления воды, тыс. м3	99,6	95,3	96,3
Потребление электроэнергии, МВт	22 929	22 487	22 973
Потребление теплоты, Гкал	10 266	9 155	9 895
Образовано отходов, т	1 306,5	1 213,5	1 200,1

3.3. Социально-кадровая политика

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» уделяет большое значение социально-кадровой политике, понимая ее важность для успешного развития бизнеса, и имеет свой Корпоративный кодекс, в котором сформулированы идеология, цели и принципы развития Корпорации.

Цель социально-кадровой политики – формирование бизнес-команды, соответствующей целям и задачам Компании, обеспечение сотрудников стабильной, хорошо оплачиваемой работой, современными комфортными условиями, возможностями для профессионального роста.

Кадровая политика АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» направлена на создание условий максимальной привлекательности, стабильности и престижности условий труда для сотрудников.

Приоритетом является улучшение условий труда, предоставление перспектив профессионального роста и развития карьеры, гарантий социальной защиты, а также повышение лояльности и мотивации сотрудников.

Принципом деятельности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является обеспечение равных возможностей трудоустройства, вознаграждения и карьерного роста для всех сотрудников.

В Компании приняты нормативно-правовые документы в соответствии с российскими и международными стандартами, предназначенные для обеспечения безопасной, гостеприимной и инклюзивной рабочей среды для всех кандидатов и сотрудников, где все люди одинаково ценятся и уважаются.

Развитие персонала

Развитие персонала в АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – стратегически важная задача, которая оказывает прямое влияние на успех и конкурентоспособность бизнеса. Систематическое обучение и повышение квалификации сотрудников позволяют Компании не только улучшить профессиональные навыки коллектива, но и способствуют росту мотивации и лояльности персонала.

Для повышения профессионального уровня сотрудников разработаны и внедрены различные программы обучения и развития. Важным аспектом корпоративной жизни является участие сотрудников в различных корпоративных мероприятиях. Регулярное проведение «семинаров высших менеджеров» дает возможность делиться лучшими практиками управления и стратегического развития.

Компания делает значительные инвестиции не только в профессиональное развитие своих работников через образовательные программы и тренинги, но и через формирование корпоративной культуры. Создание условий для поддержания хорошего физического состояния персонала продемонстрировало эффективность не только как метод повышения продуктивности работы, но также как инструмент формирования тесно связанного сообщества и укрепления командного духа.

Компания поддерживает политику пропаганды здорового образа жизни и уделяет особое внимание поддержке спорта, включая спонсирование и организацию массовых соревнований, спортивных фестивалей и праздников, финансовую поддержку молодых талантов и ветеранов спорта. Регулярно проводит Дни Sports и Спартакиады для своих сотрудников. Корпоративная спартакиада является масштабным мероприятием: за пять дней на нескольких стадионах Москвы проходят 22 соревнования, из которых 18 — индивидуальных и 4 — командных. В них принимает участие максимальное количество сотрудников Компании.

В 2023 году была создана корпоративная команда Garant-Invest Team, которая представляет холдинг на городских, российских и международных спортивных соревнованиях. Функционирование команды Garant-Invest Team направлено на укрепление здоровья и повышение физической подготовки, максимальное вовлечение сотрудников в систематические занятия физической культурой и спортом, пропаганду здорового образа жизни.



3.4. Социальная ответственность

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» стремится выстраивать текущую деятельность с учетом интересов всех заинтересованных сторон, что позволяет создавать торговые пространства, одинаково удобные для посетителей и арендаторов.

Среди наиболее важных целей Компании — улучшение качества жизни горожан в пределах округов, где существуют объекты коммерческой недвижимости ФПК «Гарант-Инвест». Мы ведем социальную деятельность, стремясь максимально увеличить положительное воздействие на жителей территорий присутствия наших объектов и свести к минимуму любые потенциальные негативные последствия их деятельности. В связи с этим мы реализуем широкий спектр социально-экономических проектов и инициатив: проводим благотворительные мероприятия, совершаем пожертвования на регулярной основе, спонсируем социальные мероприятия и реализуем инициативы, направленные на улучшение качества жизни горожан.

Социальные инвестиции Компании вносят существенный вклад в создание благоприятной, комфортной социальной среды в районах расположения объектов и осуществляются на основе принципов прозрачности, открытого диалога и вовлеченности всех заинтересованных сторон: сотрудников, арендаторов, подрядчиков, поставщиков и местных жителей. Мы развиваем общественно ориентированную деятельность в различных сферах, включая поддержку социально незащищенных групп населения, проекты по сохранению культурного наследия, а также инициативы, поддерживающие здоровый образ жизни. В 2024 году основными направлениями социально ориентированной деятельности стали:

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

4 Корпоративное управление

4.1. Общая информация о структуре корпоративного управления

Подразделение по управлению рисками (риск-менеджер)

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, государственными и местными органами власти.

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

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

ФПК «Гарант-Инвест» обеспечивает порядок сообщения о проведении Общего собрания акционеров и предоставления материалов к нему, который дает акционерам возможным образом, в достаточный срок подготовиться к участию и позволяет принимать обоснованные решения. Общество также обеспечивает своевременную подготовку и размещение на публичных ресурсах материалов к Общему собранию акционеров, тем самым предоставляя доступ к ним 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 компании.
- › Недопущение действий акционеров, направленных на злоупотребление своими правами, на причинение вреда Обществу и другим акционерам.
- › Полная подотчетность Совета директоров и единоличного исполнительного органа компании Общему собранию акционеров.
- › Ответственность, профессионализм и компетентность органов управления соответствуют масштабам деятельности компании и обеспечивают соблюдение законных интересов всех заинтересованных сторон.
- › Эффективное разграничение полномочий и ответственности между органами управления.
- › Эффективность и сбалансированность систем внутреннего контроля и управления рисками.
- › Информационная прозрачность. Общество обеспечивает своевременное и достаточное раскрытие достоверной информации о своей деятельности в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и лучшими практиками для публичных акционерных компаний.
- › Обеспечение долгосрочного устойчивого развития Общества.

- › Совершенствование системы корпоративного управления и повышение ее эффективности, с учетом влияния и изменения внутренних и внешних факторов развития Общества, требований законодательства и 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 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, а также свободный доступ к такой информации всех заинтересованных лиц. «Гарант-Инвест» раскрывает всю информацию на странице в сети Интернет ООО «Интерфакс-ЦРКИ» — информационного агентства, аккредитованного Банком России для раскрытия информации.

В рамках взаимодействия с инвестиционным сообществом были проведены следующие мероприятия:

- › презентации об инвестиционной деятельности Компании и планируемых выпусков облигаций с участием аналитиков, ведущих брокерских и консалтинговых компаний, институциональных и частных инвесторов;
- › 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.

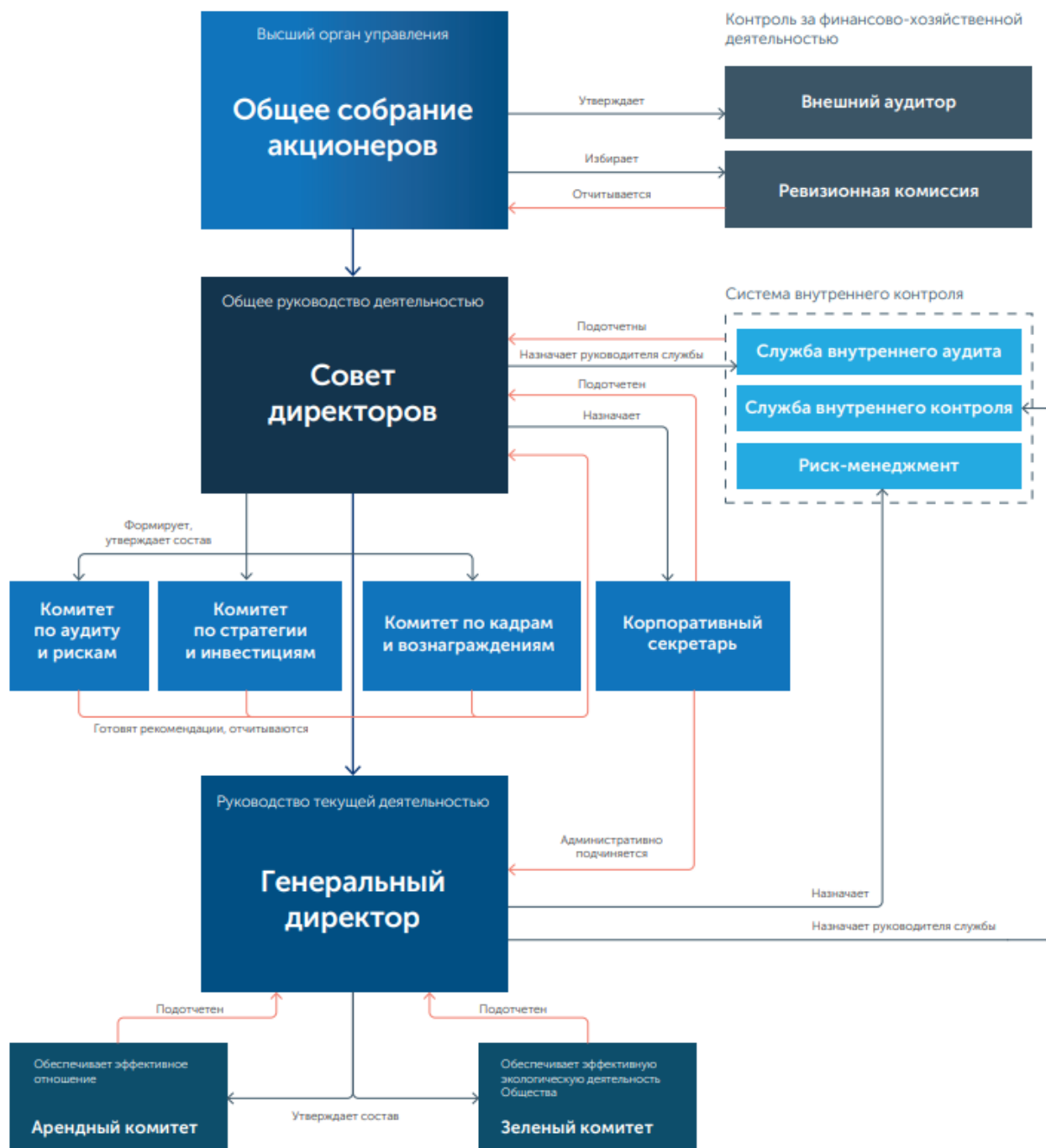
Самооценка деятельности Совета директоров проводится на основании положений Кодекса корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Его требования также учитываются при разработке внутренних нормативных документов. Контроль за соблюдением работниками Кодекса и других внутренних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

Дивидендная политика

Компания 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 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

Рисунок 20. Структура корпоративного управления и контроля АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»



Основными элементами системы корпоративного управления являются:

- › Общее собрание акционеров – высший орган управления, через который акционеры реализуют свое право на управление Обществом.
- › Совет директоров – коллегиальный орган управления на стратегическом уровне, определяет основные принципы и подходы к организации в компании 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 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;
- › ревизор 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).

4.2. Органы управления

Общее собрание акционеров

22.05.2024 было проведено очередное годовое общее собрание акционеров. На нем 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.

19.09.2024 было проведено одно внеочередное общее собрание акционеров, на котором были рассмотрены следующие вопросы: о дроблении размещенных обыкновенных акций Общества, об утверждении устава Общества в новой редакции.

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 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 сведения о связанных и аффилированных с ним лицах.
- › Уведомлять Совет директоров 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 2024 год проведено 18 заседаний Совета директоров в очной и заочной форме.

Основные вопросы, рассмотренные Советом директоров в 2024 году:

- › О созыве общего собрания акционеров;
- › Об избрании Председателя и Секретаря Совета директоров;
- › Об утверждении составов Комитетов Общества;
- › Об утверждении итогов 2023 года;
- › О консолидированной финансовой отчетности по МСФО за 2024 г;
- › О появлении у Общества 1-го подконтрольного юридического лица.

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 его сбалансированного состава, 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.

Состав Совета директоров (2024 г.)
Коробченко Виктор Алексеевич – председатель, независимый директор
Панфилов Алексей Юрьевич – исполнительный директор
Касьянов Игорь Леонидович – неисполнительный директор
Козовой Артем Геннадьевич – неисполнительный директор
Борисов Александр Иванович – независимый директор

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;
- › 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);
- › 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

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. Разработаны 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 способствует 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 2024 году Обществом раскрыто совершение 7-ми существенных сделок.

4.3. 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, 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 экономического 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.

Рисунок 21. Система контроля рисков АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»



Рисунок 22. Уровни управления рисками АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»



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.

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

Таблица 8. Классификация рисков АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

I 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 покупательной способности населения, снижение деловой активности.	II группа Финансовые риски – риски, связанные с вероятностью финансовых потерь, наступлением негативных последствий, выражающихся в снижении прибыли, потере дохода или капитала. › Риск ликвидности. › Кредитный риск. › Процентный риск. › Валютный риск.
III группа Операционные риски – риски, присущие отдельным бизнес-процессам, обусловленные преимущественно факторами внутренней среды Компании или ее отраслевой спецификой.	

› 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.	
IV группа Информационные риски – риски, связанные с опасностью возникновения убытков или ущерба в результате применения Компанией информационных технологий, включая потери значимой для Компании информации, а также сопряженные с созданием, передачей, хранением и использованием данных с помощью электронных носителей и иных средств связи. › Риски, связанные с сохранностью информации. › Риски обеспечения необходимыми ресурсами: программное обеспечение, информация, оборудование. › Риски, связанные с управлением информацией.	V группа Правовые риски – риски, связанные с соответствием законодательным требованиям, в числе прочего, 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.

Рисунок 13. Структура управления рисками АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»



Приложение 1. Карта рисков

Группа риска	Классификация риска	Наименование риска	Факторы риска (причины)	Последствия от реализации риска	Мероприятия по минимизации и предотвращению риска
<i>Критические риски</i>					
I. Стратегический	Риски страновые и региональные (конфликты, стихийные бедствия и эпидемии)	Ограничения в деятельности торговых центров, связанные с распространением коронавирусной или подобной инфекции	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
	Риски страновые и региональные (конфликты, стихийные бедствия и эпидемии)	Геополитика и международные санкции в отношении экономики России	Проведение СВО, частичная мобилизация	Уход и приостановка деятельности иностранных арендаторов. Сложности с валютными платежами, логистикой и ассортиментом у российских арендаторов. Снижение посещаемости в торговых центрах. Сложности с обслуживанием иностранного технического оборудования в торговых центрах.	Проведение «импортозамещения» иностранных арендаторов. Реализация программы поддержки текущих и привлечения новых арендаторов. Поиск альтернативных сервисных компаний и поставщиков оборудования, в том числе в рамках программы параллельного импорта.
<i>Значительные риски, умеренные риски</i>					
I. Стратегический	Риски макроэкономические	Снижение покупательской способности	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
II. Финансовый	Риск ликвидности и платежеспособности	Способность своевременно погашать свои обязательства денежными ресурсами и другими ликвидными активами	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 ковенантами за счет уменьшения кредиторской задолженности

	Процентный риск	Рост процентных ставок по кредитам	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
III. Операционный	Риски потери деловой репутации (имидж)	Террористическая угроза, массовые беспорядки, проникновение в помещения систем жизнеобеспечения торгового комплекса	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
	Риски, связанные с физическим и моральным устареванием зданий и оборудования	Возможность возникновения пожара или иной чрезвычайной ситуации	Поджог, короткое замыкание, стихийное бедствие и др.	Репутационные риски, остановка работы торгового комплекса, как следствие – потеря (недополучение) доходов в виде арендных платежей	Мониторинг помещений арендаторов, технических помещений, своевременное проведение плановопредупредительного ремонта оборудования, проведение инструктажей сотрудников и арендаторов по пожарной безопасности
	Риски потери деловой репутации (имидж)	Возможность порчи имущества арендаторов или клиентов третьими лицами	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
	Риски технологические: инженерного и иного оборудования	Некорректная работа инженерного оборудования	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
	Риски технологические: инженерного и иного оборудования	Выход из строя инженерного оборудования (в том числе лифтов и эскалаторов), износ системы пожарной сигнализации, пожаротушения	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

	Риски, связанные с физическим и моральным устареванием зданий и оборудования	Аварийные ситуации	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
	Риски, связанные с физическим и моральным устареванием здания и оборудования	Возможность протечек кровельного покрытия	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
	Риски, связанные со взаимоотношениями с арендаторами	Рост просроченных арендных платежей (дебиторской задолженности)	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
	Риски, связанные со взаимоотношениями с арендаторами	Досрочное расторжение договоров аренды (упущенная выгода)	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
IV. Информационный	Риски, связанные с сохранностью информации/данных	Хакерская атака, заражение компьютеров вирусами и вредоносными программами	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
	Риски, связанные с сохранностью информации/данных	Появление в СМИ негативной информации, Несанкционированная съемка профессиональными и	Использование недостоверной или содержащей коммерческую тайну информации в целях	Ухудшение репутации торгового комплекса и его имиджа, потеря доходов. Повышенный интерес к торговому комплексу со стороны	Повышение личной ответственности руководителей, администраторов торговых комплексов, сотрудников отдела режима торговых комплексов. Своевременный

		любительскими видеокамерами, скрытая съемка на территории торговых комплексов	недобросовестной конкурентной борьбы, нанесения урона имиджу	надзорных органов / прокуратуры, публикации в СМИ	мониторинг и локализация источников ложной информации
	Риски обеспечения необходимыми ресурсами	Недееспособная ИТ-инфраструктура. Задержки в обновлении информационной инфраструктуры	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
	Риски, связанные с управлением информацией, отчетностью	Несвоевременное обновление эксплуатируемого программного обеспечения, неактуальность	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
V. Правовой	Риски, связанные с изменением законодательства в сфере налогового регулирования	Изменение налогового законодательства и регулирования	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
	Риски, связанные со взаимодействием с государственными органами	Возможные претензии со стороны контролирующих органов (управа района, МЧС, префектура округа и т. д.)	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
	Риски, связанные со взаимодействием с государственными органами	Возможность возникновения штрафных санкций проверяющих организаций (ОАТИ и т. п.)	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
	Риски, связанные со взаимодействием с государственными органами	Усиление налогового давления	Трудности в исполнении федерального и регионального бюджета, ужесточение и учащение налоговых проверок	Выявление большего количества ошибок и недостатков в отчетности и первичных документах	Взаимодействие с налоговыми органами при плановых/ внеплановых проверках. Мониторинг отраслевых данных о налоговой нагрузке, уровне заработной платы. Контроль обработки поданных деклараций НДС

Приложение 2. Консолидированная финансовая отчетность по МСФО



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 П, 3 этаж, пом. 1,
комната 50

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» (Организация) (ОГРН 1097746603680) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о прибылях и 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 2024 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 2024 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.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на примечание «Непрерывность деятельности» к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что 14 марта 2025 года Организация сообщила о невозможности исполнить обязательства по всем облигационным выпускам. Как отмечается в примечании «Непрерывность деятельности», данные события или условия, наряду с другими вопросами, изложенными в примечании «Непрерывность деятельности», указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

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.

В дополнение к вопросу, изложенному в разделе «Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности», мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Справедливая стоимость объектов недвижимости

Оценка объектов инвестиционной собственности по справедливой стоимости является ключевым вопросом аудита в связи с существенностью величины, а также в связи 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 2024 года. Мы провели оценку допущений, использовавшихся 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 оценили 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 2024 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и отчет эмитента за 12 месяцев 2024 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 2024 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 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 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) планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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 22006040354,
действующий от имени аудиторской
организации на основании
доверенности
от 01.01.2024 № 20-01/2024-Ю



Хромова Елена Юрьевна

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

28 апреля 2025 года

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 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 2024 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 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 2024 года, была разрешена к выпуску «28» апреля 2025 года и подписана от имени руководства Группы:


Данфилов А.Ю.
генеральный директор
«28» апреля 2025 года




Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	36 380 953	32 837 754
Основные средства и нематериальные активы	6	390 343	404 205
Незавершенное строительство	7	15 035	14 935
Долгосрочные финансовые активы	8	2 928 165	3 384 774
Итого внеоборотных активов		39 714 496	36 641 668
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	140 408	561 724
Краткосрочные финансовые активы	8	6 422 727	4 788 198
Дебиторская задолженность	10	457 824	696 610
Авансы выданные	11	2 538 471	1 228 212
Прочие активы	12	967 002	971 560
Текущие налоговые активы		5 316	228
Итого оборотных активов		10 531 748	8 246 532
Итого активов		50 246 244	44 888 200
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	19 927 030	20 675 225
Привлеченные займы	13	11 053	10 158
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	8 762 319	6 489 907
Кредиторская задолженность	14	-	122 215
Отложенные налоговые обязательства	22	3 713 641	2 694 951
Итого долгосрочных обязательств		32 414 043	29 992 456
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	1 981 814	1 136 708
Привлеченные займы	13	1 140 924	42 750
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	3 457 275	2 217 711
Кредиторская задолженность	14	878 579	820 711
Авансы полученные	16	405 655	424 539
Текущие налоговые обязательства		103	6 639
Прочие обязательства	17	323 687	270 287
Итого краткосрочных обязательств		8 188 037	4 919 345
Итого обязательств		40 602 080	34 911 801
Капитал			
Уставный капитал	23	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		721 163	758 989
Нераспределенная прибыль		8 568 596	8 890 131
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		9 324 759	9 684 120
Неконтролирующие доли участия		319 405	292 279
Итого капитала		9 644 164	9 976 399
Итого обязательств и капитала		50 246 244	44 888 200

Панфилов А. Ю.
Генеральный директор
«28» апреля 2025 года

Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 13 по 77 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе
по состоянию на 31 декабря 2024 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечание	2024	2023
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	3 063 951	2 957 555
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(567 626)	(642 741)
Переоценка инвестиционной собственности	5	1 563 962	(95 288)
Валовая операционная прибыль		4 060 287	2 219 526
Процентные доходы	18	1 686 726	1 136 367
Процентные расходы	18	(4 819 978)	(3 038 095)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		(1 256)	2 815
Доходы от восстановления резерва под ожидаемые кредитные убытки	8,9,10,12	39 774	84 460
Доходы от восстановления резервов под обесценение активов / (расходы на создание резервов под обесценение активов)	11,12	73 792	(62 286)
Обесценение гудвила	25	-	(150 315)
Прочие операционные доходы	19	678 950	1 034 096
Прочие операционные расходы	20	(273 909)	(346 960)
Операционные доходы		1 444 386	879 608
Общие и административные расходы	21	(715 251)	(696 629)
Прибыль до налогообложения		729 135	182 979
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(11 893)	(56 320)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	22	(967 361)	(45 372)
Чистый (убыток) / прибыль		(250 119)	81 287
Прочий совокупный доход			
<i>Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки</i>			
Переоценка основных средств	6	13 538	8 639
Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода	22	(51 364)	(1 728)
Прочий совокупный (расход) / доход после налогообложения		(37 826)	6 911
Итого совокупный (расход) / доход за период		(287 945)	88 198
(Убыток) / прибыль, причитающийся:			
- акционерам Группы		(277 245)	56 240
- неконтролирующим долям участия		27 126	25 047
Прочий совокупный (расход) / доход, причитающийся:			
- акционерам Группы		(315 071)	63 151
- неконтролирующим долям участия		27 126	25 047



Ланфилов А.Ю.
Генеральный директор
28 апреля 2025 год

Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 13 по 77 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2024 года
(в тысячах российских рублей)

	2024	2023
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	729 135	182 979
Корректировки:		
Амортизация основных средств и нематериальных активов (Примечание 6)	45 058	50 001
Резерв под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	(73 792)	62 286
Резерв под обесценение авансов выданных и прочих активов	(39 774)	(84 460)
Создание оценочных обязательств	-	1 864
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	(1 563 962)	95 288
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	1 256	(2 815)
Обесценение гудвила	-	150 315
Начисленные процентные доходы	(1 686 726)	(1 136 367)
Начисленные проценты к уплате	4 819 978	3 038 095
Прочие	-	15 490
Итого корректировки	1 502 038	2 189 697
Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	2 231 171	2 372 676
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	171 687	(132 645)
Авансы выданные	151 791	260 479
Прочие активы	(23 933)	(213 262)
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	436 262	629 492
Авансы полученные	(18 884)	2 935
Прочие обязательства	53 399	(94 118)
Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности	3 001 493	2 825 557
Проценты полученные	1 356 500	607 175
Проценты уплаченные	(4 730 216)	(3 326 486)
Налог на прибыль уплаченный	(23 488)	(50 304)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	(395 711)	55 942
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные и размещенные депозиты	(8 286 305)	(5 673 563)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	7 363 789	5 700 973
Чистые вложения в объекты незавершенного строительства	(334 821)	(249 101)
Авансы на строительство	(1 430 380)	(1 093 095)
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(681 427)	(1 032 077)
Приобретение долей в дочерних компаниях за вычетом приобретенных денежных средств	-	(19 594)
Приобретение и модернизация основных средств	(2 517)	(7 722)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(3 371 661)	(2 374 179)

Примечания на страницах с 13 по 77 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

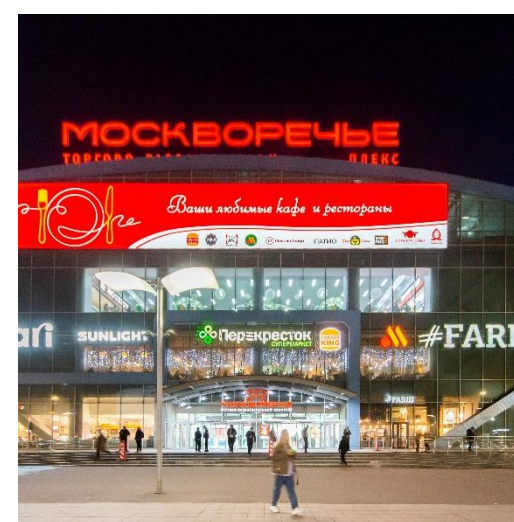
АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2024 года
 (в тысячах российских рублей)

	2024	2023
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	6 692 582	2 026 000
Погашение кредитов и займов	(6 409 729)	(2 413 460)
Выпущенные облигации	6 933 548	5 543 730
Погашение выпущенных облигаций	(3 826 055)	(3 569 266)
Дивиденды	(44 290)	-
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	3 346 056	1 587 004
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	(421 316)	(731 233)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 9)	561 724	1 292 957
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 9)	140 408	561 724


 Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 «28» апреля 2025 года


 Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 13 по 77 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.



Контакты

АО «Коммерческая недвижимость» ФПК «Гарант-Инвест»

127051, Москва, 1-й Колобовский пер., 23

Тел.: +7 (495) 134-06-08

www.com-real.ru, email: cre@com-real.ru

Торговый комплекс «Галерея Аэропорт»

125319, Москва, Ленинградский пр-т, 62а

Тел.: +7 (495) 771-71-61

www.g-a.ru, email: info@g-a.ru

Торговый центр «Коломенский»

115487, Москва, пр-т Андропова, 23

Тел.: +7 (495) 984-61-21

www.tc-kolomensky.ru, email: info@tc-kolomensky.ru

Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»

115522, Москва, Каширское ш., 26

Тел.: +7 (495) 966-00-02

www.moskvorechije.ru, email: info@moskvorechije.ru

Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»

115487, Москва, Кировоградская ул., 24а, корп. 1

Тел.: +7 (495) 984-20-07

www.pragsky-grad.ru, email: info@pragsky-grad.ru

Торговый центр «Ритейл Парк»

117556, Москва, Варшавское ш., 97

Тел.: +7 (495) 980-25-25

www.retail-park.ru, email: info@retail-park.ru

Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»

111394, Москва, Перовская ул., 61а

Тел.: +7 (495) 668-55-32

www.perovomall.ru, email: info@perovomall.ru

Торгово-деловой комплекс «Тульский»

115191, Москва, Б. Тульская ул., 11

Тел.: +7 (495) 663-84-64

www.tulsky.ru, email: info@tulsky.ru

Сеть районных торговых центров «Смолл»

115191, Москва, Б. Тульская ул., 11, оф. 21

Тел.: +7 (495) 988-07-78

www.small.msk.ru, email: info@small.msk.ru

ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»

127051, Москва, 1-й Колобовский пер., 23

Тел.: +7 (495) 650-90-03

email: press@garant-invest.ru

Комьюнити-центр WESTMALL

119361, Москва, ул. Лобачевского, д. 39

Тел.: +7 (495) 650 30 35

www.west-mall.ru, email: аренда@garant-invest.ru