



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ 2020

АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»





ГОДОВОЙ ОТЧЕТ 2020

АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

Содержание

01

О КОМПАНИИ

← Обращение Генерального директора

← Ключевые цифры и факты 2020 года

← Пережить COVID-19 и продолжить развиваться

02

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

← Обзор рынка

← Финансовые результаты

← Портфель объектов коммерческой недвижимости

← Управление торговыми и многофункциональными центрами Digital и Prop Tech

03

УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ/ESG

← Наш подход

← Основные показатели устойчивого развития за 2020 год

← Социально ориентированная компания

04

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

← Общая информация о корпоративном управлении

← Органы управления

← Исполнительные органы управления

← Система вознаграждения органов управления

← Управление рисками и система внутреннего контроля

05

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

← Консолидированная финансовая отчетность, включая аудиторское заключение

← Об Отчете

← Контакты

Обращение Генерального директора

Уважаемые клиенты и партнеры!

2020 год стал серьезной проверкой устойчивости сферы девелопмента и управления коммерческой недвижимостью. В сложной экономической ситуации, когда многие предприниматели сократили обороты или ушли с рынка, АО «ФПК «Гарант-Инвест» продолжал упорно работать, сохранять и, по возможности, усиливать свои позиции.

4

Выбранная консервативная стратегия, 27-летний опыт работы в условиях регулярных кризисов, трансформация бизнеса, эффективный менеджмент, премиальная локация объектов, успешный пул арендаторов и постоянное проведение обновлений и редевелопмента позволили АО «ФПК «Гарант-Инвест» не только генерировать стабильный денежный поток для выполнения всех своих обязательств перед инвесторами, но и развиваться в этот сложный период.

Компания владеет и управляет портфелем современных многофункциональных и торговых центров в Москве, посещаемость которых составляет более 35 миллионов человек в год.

В 2020 году мы приобрели земельный участок и начали проектирование многофункционального комплекса WEST MALL на западе Москвы общей площадью 28 500 кв.м. При проектировании комплекса в соответствии с международными экологическими стандартами BREEAM закладываются решения, направленные на минимизацию

негативного воздействия на городскую и окружающую среду, а также на создание максимального комфорта для жителей, включая инфраструктуру для экологичных видов транспорта.

Мы поддерживаем идею создания города, в котором хочется жить, в котором жителям максимально комфортно. Являясь важной частью городской инфраструктуры, Компания строит свою стратегию с учетом баланса интересов всех групп: жителей, посетителей, арендаторов, партнеров и органов власти. Мы придерживаемся высокого уровня социальной ответственности с широким спектром вовлеченности в социальную и общественную деятельность. Сохраняя традиции, заботясь об экологии, реализуя социальные инициативы, мы планируем добиться дальнейшего устойчивого развития нашей Компании и оправдать доверие наших инвесторов, партнеров и клиентов.

Благодарю вас за поддержку и сотрудничество.



Мы придерживаемся высокого уровня социальной ответственности с широким спектром вовлеченности в социальную и общественную деятельность.

5

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

Панфилов А. Ю.

Ключевые цифры и факты 2020 года

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 35 миллионов человек в год. В собственность Компании входят: ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТЦ «Ритейл Парк», ТДК «Тульский», ТЦ «Коломенский», ТРК «Правский Град», ТРК «Перово Молл», сеть районных торговых центров «Смолл»,

многофункциональное здание в центре Москвы, девелоперский проект многофункционального комплекса WEST MALL. Компания реализует инвестиционную программу девелопмента/редевелопмента, модернизации, реновации объектов («Программа РЕ»), имеет кредитный рейтинг BBB-(RU), прогноз Стабильный от АКРА и ее ценные бумаги торгуются на Московской бирже, в том числе «зеленые» облигации.

6



16

объектов в собственности



5%

офисных помещений



95%

торговых площадей



35

млн

посетителей в год



Компания владеет и управляет портфелем современных многофункциональных и торговых центров в Москве, посещаемость которых составляет более 35 миллионов человек в год.

7



2388

млн руб.

выручка за 2020 год



27,5

млрд руб.

стоимость портфеля недвижимости



430

арендаторов



18

реализованных девелоперских проектов

Пережить COVID-19 и продолжить развиваться

В торговых центрах АО «ФПК «Гарант-Инвест» с первого дня пандемии ежедневно обеспечивалось максимальное количество мер безопасности для посетителей и сотрудников. Сегодня современный торговый центр — самое безопасное место для шопинга.

8

Торговые центры АО «ФПК «Гарант-Инвест» не прекращали работу во время карантина. Весной 2020 года в них работали супермаркеты, аптеки, салоны оптики, зоомагазины, салоны сотовой связи, «Детский мир», банки. Рестораны и кафе работали на доставку и на вынос. Во время ограничений (апрель — май) было открыто от 32% (ТРК «Москворечье») до 100% (часть объектов «Смолл») площадей. В среднем 63%.

За время острой фазы кризиса АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» безукоризненно выполнило свои обязательства по биржевым облигациям (купон, амортизация, полное погашение 4-го выпуска). Крупнейшие банки-кредиторы, такие как Сбербанк и ВТБ, предоставили кредитные каникулы на срок 6–9 месяцев.

Основным позитивным фактором за период пандемии было четырехэтапное снижение ключевой ставки ЦБ РФ, что дало нам несколько важнейших преимуществ.

Биржевые котировки облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» показывали абсолютно рыночную динамику и соответствовали трендам

на фондовом рынке по большинству эмитентов, особенно из сферы недвижимости и ретейла. АО «ФПК «Гарант-Инвест» не вмешивалась в рыночные котировки (когда многие осуществляли buy-back), понимая временный характер снижения. Текущее состояние котировок 100–103% от номинала в зависимости от выпуска показывает, что чем короче срок обращения, тем выше котировки. Объем торгов снизился во время карантина, начал существенно расти с июня 2020 года и достиг уровня 500 млн рублей в месяц в декабре.

Восстановление финансовых показателей. Коронакризис сказался на валовой прибыли компании — к снижению выручки во II квартале 2020 года в результате карантина добавилась отрицательная переоценка ее инвестиционной недвижимости на 01.07.2020 г. Рост выручки к концу года и положительная переоценка на 31.12.2020 г. вывели данный показатель на уровень, превышающий величину этого же параметра за аналогичный период прошлого года на 51%.

В меньшей степени коронакризис затронул показатель EBITDA — операционные и общехозяйственные расходы с момента начала

За время острой фазы кризиса АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» безукоризненно выполнило свои обязательства по биржевым облигациям

карантина были оптимизированы. Эффект от сокращения затрат вместе с ростом выручки во втором полугодии 2020 года, а также увеличение доходов от финансовых вложений Компании, позволил вывести EBITDA на уровень, заметно превышающий докризисный (+39% по отношению к IV кварталу 2019 г. и +78% по отношению к I кварталу 2020 г.)

Показатель чистого долга к EBITDA заметно вырос во втором квартале 2020 года, прежде всего, по причине сокращения EBITDA, как следствие коронакризиса. Затем этот параметр снизился до уровней, существенно более низких, чем докризисные показатели.

Показатель EBITDA к Процентам по долгу, опустившись ниже единицы во II квартале 2020 года — (также, по причине снижения EBITDA) — уже в III квартале вышел на заметно более высокий уровень по сравнению с началом года и продолжил свой восходящий тренд — вслед за ростом EBITDA — в IV квартале года.

Мы сохранили бизнес и возможность зарабатывать на докризисном уровне.

Коронакризис ударил по всем предпринимателям, независимо от того, арендодатели они или арендаторы. Риски и проблемы стали взаимными. Наша политика состоит в том, что их необходимо делить, не пытаться повесить все на одну сторону, думать о будущем и работать совместно. Эта позиция нашла понимание у большинства наших партнеров-арендаторов. Мы предоставили скидки на период апрель — май в большем размере, на лето — в меньшем, а с сентября

по ноябрь — минимальные, причем скидки сохранились только с учетом второй волны коронавируса. Суммарный процент скидки арендаторам в октябре 2020 года составил 8.24% (вместо 36.13% в мае). При этом нам удалось сохранить 96.4% арендаторов.

Посещаемость наших центров достаточно быстро увеличилась. Торговые центры расположены на транспортных узлах и в жилых массивах, и именно там в первую очередь восстановился трафик. Пул успешных ретейлеров также способствовал быстрому возврату посетителей. Посещаемость с июня по декабрь 2020 года выросла на 92%.

Привлечение новых арендаторов — это работа постоянная. Она состоит и из ротации существующих арендаторов (пакетные сделки), и из привлечения новых для АО «ФПК «Гарант-Инвест» брендов. Кроме этого, мы даем существенные преимущества арендаторам с масштабным маркетингом, реализующим «зеленые» технологии, эко и биотовары, а также арт-галереям, медиаконцептам. За 2020 год было подписано 46 новых арендных соглашений на общую сумму 10,9 тыс. кв. м.

Пандемия COVID-19 ускорила трансформацию. Трансформация неизбежна буквально во всех сферах бизнеса, и рынок коммерческой недвижимости — не исключение. Уже сейчас очевидно, что форматы торгового центра, расположенного на транспортном узле или в пешеходной доступности от дома, показали себя как наиболее кризисоустойчивые. В таких ТЦ сосредоточены арендаторы, которые не прекращали свою работу

9

даже в разгар пандемии.

Происходит существенное изменение потребительского поведения, и формат convenience находится в более выгодном положении. Небольшие районные торговые центры оказались наиболее устойчивыми, прежде всего потому, что успешных развивающихся ретейлеров в Москве осталось не более 300. Количество лотов для аренды в средних торговых центрах не превышает 70–120, что обеспечивает заполняемость, близкую к 100%. Например, вакантность в ТЦ АО «ФПК «Гарант-Инвест» на конец 2020 года составила 4,83% (3,52% на 01.01.2020 г. и 9,58% на 01.07.2020 г.).

Тренд на трансформацию традиционных торговых центров в многофункциональные, без сомнения, является общемировым. Многофункциональность обеспечивается в том числе за счет существенного расширения сферы услуг и общественного питания. У АО «ФПК «Гарант-Инвест» доля сферы общепита и услуг в выручке Компании выросла до 31,5% на 31.12.2020 г. (вместо 25,3% на 01.01.2020 г.). Также с каждым годом наблюдается увеличение доли площадей, ориентированных на досуг, семейный отдых и культурные мероприятия.

Реализуемая инвестиционная программа АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» уже несколько лет направлена

на трансформацию бизнеса: реконцепция, редевелопмент, модернизация и реновация торговых объектов («Программа РЕ»). 12 торговых центров прошли реновацию за последние 3 года, что демпфировало спад в пандемию.

Компания увеличивает свой вклад в развитие рынка «зеленого» финансирования и в декабре 2020 года разместила второй выпуск «зеленых» облигаций объемом 500 млн рублей. Целевым назначением средств будет являться внедрение «зеленых» технологий при строительстве многофункционального комплекса WEST MALL на западе Москвы.

Концепция этого многофункционального центра абсолютно новая, ранее она не применялась. WEST MALL — это первый торговый, точнее многофункциональный комплекс в Москве, при строительстве которого будут использованы 62 «зеленые» технологии. Все сервисные зоны и логистика будут размещены на минус первом этаже, тем самым будет отсутствовать привычное понимание «задней технической части ТЦ», будут применены современные форматы, создающие особую атмосферу для посетителей, а именно три вида питания (фуд-холл, фуд-корт и рестораны, в том числе с летними верандами), арт-пространство, центр «зеленых» технологий и всесезонный парк на крыше.

В июле 2020 года на Московской бирже был впервые размещен отчет о целевом использовании денежных средств, полученных в рамках первого выпуска «зеленых» облигаций

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» поступательно увеличивает объемы и качество раскрываемой информации. В 2020 году Компания выпустила полноценный отчет об устойчивом развитии за 2019 год, в котором раскрыта нефинансовая информация о вкладе Компании в достижение целей устойчивого развития.

В июле 2020 года на Московской бирже был впервые размещен отчет о целевом использовании денежных средств, полученных в рамках первого выпуска «зеленых» облигаций. В октябре 2020 года целевое использование средств было подтверждено заключением в рамках независимого аудита компанией BDO.

4,83%

составила вакантность
в ТЦ АО «ФПК «Гарант-Инвест» на конец 2020 года

12

торговых центров

прошли реновацию
за последние 3 года



О КОМПАНИИ

История Компании
и этапы развития

Существенные события
за отчетный период

Структура Компании

Миссия и стратегия Компании

Стратегические задачи Компании

Бизнес-модель

Конкурентные преимущества

Инвестиционная «Программа РЕ»

История АО «ФПК «Гарант-Инвест» и этапы развития

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

Активная инвестиционная деятельность банка и АО «ФПК «Гарант-Инвест» привели к созданию ряда успешных предприятий:

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и «Гарант-Инвест Девелопмент» — в девелопменте, «Гарант-Инвест Ритейл» — в общественном питании и в розничной торговле.

Торговые и многофункциональные центры АО «ФПК «Гарант-Инвест» — ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТЦ «Ритейл Парк», ТДК «Тульский», ТЦ «Коломенский», ТРК «Пражский град», ТРК «Перово Молл», РТЦ «Смолл» — стали лучшими объектами коммерческой недвижимости в Москве.

14



15



2018 год

Приобретен ТЦ «Карамель» с последующей реновацией и переименованием в ТРК «Перово Молл».

Получение депозитарной лицензии КБ «Гарант-Инвест».

2020 год

Торгово-деловой комплекс «Тульский» получил экологический сертификат BREEAM.

12 ноября 2020 года Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» и Коммерческий банк «Гарант-Инвест» отметили свое 27-летие.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» получило независимое мнение Эксперт РА о соответствии облигаций новой серии принципам «зеленых» облигаций.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» приобрело участок для строительства нового торгового центра на Западе Москвы.

2017 год

АО «ФПК «Гарант-Инвест» представляет новую инвестиционную «Программу РЕ».

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

Создание сети районных торговых центров «Смолл».

2019 год

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

Был приобретен районный торговый центр на Каширском шоссе

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

Завершили реновацию ТРК «Перово Молл».

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

Существенные события за отчетный период

январь

АО «ФПК «Гарант-Инвест» выступила спонсором и участником II ежегодной конференции Вedomости «Ответственная финансово-инвестиционная практика в России».

февраль

Торгово-деловой комплекс «Тульский» получил экологический сертификат BREEAM.

март

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» приобрела участок для строительства нового многофункционального комплекса на Западе Москвы.

апрель

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выплатило купон по облигациям серии 001P-05.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» приняла участие в международной онлайн конференции «Устойчивое управление объектами в условиях пост-пандемии».

июнь

В торговых центрах Компании после снятия ограничений в связи с пандемией открылись более 80% арендаторов.

июль

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» исполнило обязательства по 6-му купонному периоду облигаций серии 001P-05.

август

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» полностью погасило 4-й выпуск облигаций.

Размещение 7-го выпуска облигаций.

сентябрь

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» провело Годовое общее собрание акционеров.

октябрь

ПАО «Московская биржа» зарегистрировала новую программу биржевых облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» серии 002P.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» исполнила обязательства по 7-му купонному периоду облигаций серии 001P-05.

ноябрь

На Московской бирже началось размещение 8-го выпуска облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

АО «ФПК «Гарант-Инвест» 27 лет!

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» получило независимое мнение Эксперт РА о соответствии облигаций новой серии принципам «зеленых» облигаций.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» завершило размещение своего 8 выпуска биржевых облигаций.

декабрь

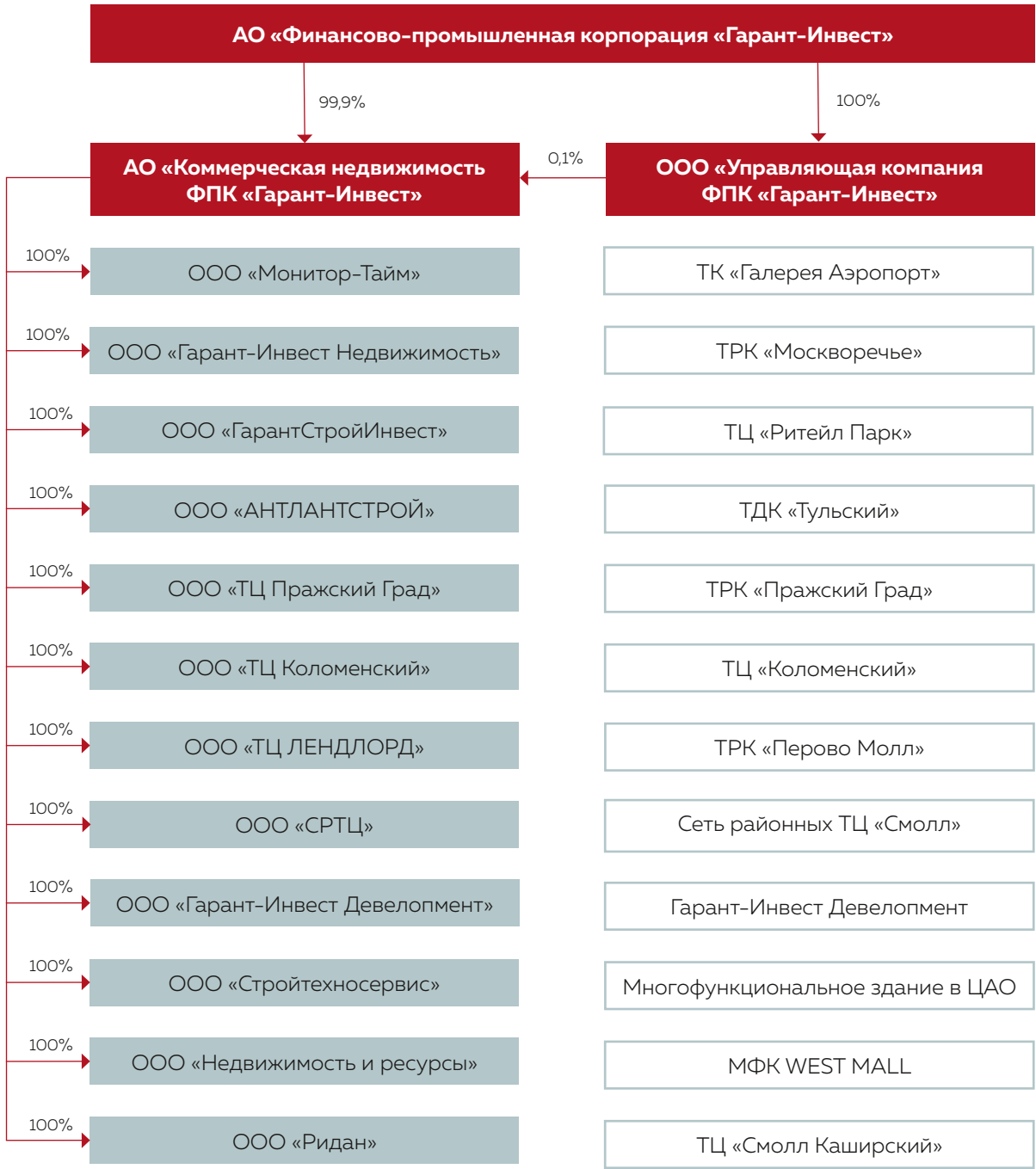
Московская биржа зарегистрировала новый выпуск «зеленых» облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» полностью погасило 3й выпуск облигаций объемом 1 млрд руб.

Началось размещение второго выпуска «зеленых» облигаций.

Структура компании

18



Миссия и стратегия Компании

Миссия

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

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

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

Развитие географии инвестиций — в Московском регионе, как регионе с самым динамичным развитием ритейла и потребительской моделью поведения жителей.

Стратегия

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

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

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

19

Стратегические задачи Компании

Стратегия развития

1

повышение инвестиционной привлекательности и увеличение масштабов и стоимости бизнеса в рамках поэтапной трансформации в публичную компанию;

2

обеспечение существенного роста операционных и финансовых показателей деятельности Компании;

3

улучшение качества баланса за счет снижения уровня долговой нагрузки (deleveraging);

4

достижение лидирующих позиций в сфере редевелоппмента объектов торговой и mixed-use недвижимости;

5

увеличение доли рынка и достижение эффекта «экономии» от масштаба деятельности;

6

реализация Стратегии устойчивого развития и внедрение «зеленых» технологий при осуществлении операционной и инвестиционной деятельности.

Бизнес-модель

- 1

Создавая экономическую стоимость, мы развиваем новые проекты по строительству коммерческой недвижимости, сдаем в аренду площади и управляем объектами недвижимости, приобретаем и продаем их, используя при этом широкий круг финансовых, физических и социальных ресурсов.
- 2

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



Конкурентные преимущества

Операционный бизнес

- ← потребительский сектор — один из самых стабильных и растущих, особенно в мегаполисах;
- ← диверсифицированный портфель объектов со ставками выше средних по рынку и минимальной вакантностью (4,8% на 31.12.2020 г.);
- ← фокус только на московском рынке и наиболее динамичном и устойчивом сегменте рынка — торговой недвижимости;
- ← высокий пешеходный трафик;
- ← стабильный гарантированный денежный поток и успешная инвестиционная программа;
- ← низкая концентрация операционного риска на одного арендатора;
- ← качественный человеческий капитал: высокий уровень компетенций в области управления недвижимостью, девелопмента и управления корпоративным долгом.

Местоположение объектов

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

Следование принципам устойчивого развития

- ← привлечение «зеленых» инвестиций: эмиссия «зеленых» облигаций;
- ← сертификация объектов Компании на соответствие международным стандартам «зеленого» строительства BREEAM;
- ← внедрение Стратегии устойчивого развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- ← внедрение «зеленых» технологий в недвижимость.

Кредитное качество

- ← прозрачная структура собственности;
- ← обеспеченность долга недвижимостью и устойчивым доходом;
- ← привлекательные условия кредитования от крупнейших банков по ставке: ключевая ЦБ РФ +1% (+1,25%) в рублях, на срок 7-10 лет;
- ← безупречная кредитная история и деловая репутация;
- ← рефинансированные банковские кредиты со сроками погашения в 2027-2029 годах. (и опциями продления до 2030-2040 годов);
- ← кредитный рейтинг BBB- от АКРА.

Инвестиционная «Программа РЕ»

Инвестиционная деятельность

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

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обладает уникальным опытом как модернизации и реновации собственных объектов без их закрытия для посетителей, так и вывода на рынок новых торговых центров и обновления устаревших объектов.

Подходы к формированию инвестиционной программы

22

При формировании инвестиционной программы применяются следующие основные критерии:

- ← повышение инвестиционной привлекательности, увеличение масштабов и стоимости бизнеса;
- ← включение в инвестиционную программу проектов с точки зрения максимальной коммерческой эффективности.

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

- ← инвестиционный проект рассматривается на протяжении всего расчетного периода (в среднем расчетный период принимается равным 12 годам);

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

Проекты РЕ-девелопмента в рамках Инвестиционной «Программы РЕ» выгодно отличаются от девелоперских проектов более коротким циклом работ, увеличением арендопригодных площадей (от 4 до 6 мес.) при минимальном внесении изменений в конструктив и имеют более короткий период окупаемости.

- ← моделирование денежных потоков, включающих все связанные с осуществлением проекта денежные поступления и расходы за расчетный период. Эти потоки отражают (в форме денежных поступлений и расходов) изменение всех результатов и затрат проекта за расчетный период;

- ← учет фактора времени (динамичность, изменение во времени параметров проекта, дисконтирование денежных потоков);

- ← период планирования денежных потоков по проекту принят равным годовому значению (все значения приведены к концу соответствующего года).

Сбалансированными критериями эффективности инвестиционных проектов могут считаться:

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

Результаты инвестиционной деятельности в 2020 году

В 2020 году Компания продолжила свое развитие:

1 В феврале приобретены 100% долей в уставном капитале ООО «Недвижимость и Ресурсы», которому принадлежали права аренды на земельный участок площадью 1,28 га, расположенный в ЗАО г. Москвы на ул. Лобачевского. На данном участке планируется построить многофункциональный комплекс WEST MALL площадью 28 500 кв. м. Это будет абсолютно новая концепция многофункционального, общественного центра, которая в Москве ранее не применялась:

- ← первый торговый комплекс, проектирование которого осуществляется по международным экологическим стандартам (BREEAM), при строительстве будут использованы эко-сертифицированные материалы и внедрены 62 «зеленые» технологии;

- ← первый торговый комплекс, в котором все технологические зоны и логистика размещены на минус первом этаже, отсутствует привычное понимание «задней технической части ТЦ», где обычно размещаются дебаркадеры, контейнеры для мусора и пр.;

- ← парк на крыше ТЦ;

- ← применение современных форматов, создающих особую атмосферу для посетителей;

- ← максимальное количество услуг и товаров повседневного спроса;

- ← минимальный классический ретейл, особенно магазины одежды;

- ← новейшие архитектурные решения;

- ← public place — площадка для общественных мероприятий и ярмарок в границах земельного участка;

- ← выделенная обособленная часть здания (двухэтажный этажный лот) для продажи под размещение: магазина DIY/мебель/кухни, автосалона, фитнес-центра, медицинского центра, гостиницы, офиса, МФЦ «Мои документы» и пр.;

В данный момент проводятся проектно-изыскательные работы, строительство начнется летом 2021 года, ввод в эксплуатацию запланирован на лето 2022 года. На 01.01.2021 г. в проект вложено собственных средств более 900 млн рублей.

2 В 2019 году начата реновация районного торгового центра на Каширском шоссе, расположенного у выхода из метро «Каширская».

В трехэтажном здании размещены преимущественно компании сферы услуг, а также небольшие магазины. Реновация объекта будет проходить без его закрытия для посетителей. Состав арендаторов будет изменен, что позволит увеличить посещаемость объекта и выручку. Планируется обновить инженерные коммуникации, внутренние планировки и фасад здания. Все работы будут проходить с использованием современных материалов, энергосберегающих и других «зеленых» технологий.

3 В ноябре был продан районный торговый центр сети «Смолл» — «Красный Маяк»

4 Проведена реновация и модернизация двух основных объектов АО «ФПК «Гарант-Инвест»: ТК «Галерея Аэропорт» и ТДК «Тульский»:

В ТК «Галерея Аэропорт» модернизация связана с усилением функции питания и сферы услуг, а также с увеличением арендопригодной площади, и как следствие с увеличением доходов и стоимости объекта. Реновация позволит увеличить зону фудкорта более чем в 2 раза в сторону бывшего ресторана «МУ-МУ», на месте которого откроется ресторан быстрого питания KFC. Летняя веранда на 2-м этаже будет также отдана для посетителей KFC и фудкорта, а с учетом нехолодных зим в Москве, часть террасы с обогревом будет работать круглогодично. Общественные санузлы на 1-м и 2-м этаже будут перемещены в новое место на 2-м этаже, а их площади будут сданы в аренду ввиду их удобного расположения и высоких арендных ставок в этих зонах.

Вторым знаковым объектом для реновации был выделен ТДК «Тульский». Реновация коснулась и офисного центра, в котором крупные лоты для аренды были

23

поделены на более мелкие, пользующиеся максимальным спросом; и торговой галереи, где большое помещение ресторана «Грабли» было разделено на 5 меньших лотов для аренды. Первым арендатором стал бренд KFC, и уже летом 2021 года будет открыт ресторан с отдельным входом и летней террасой.

Все указанные изменения направлены на увеличение арендного дохода, диверсификацию операционного

риска при значительных площадях, приходящихся на одного арендатора, и удовлетворение спроса со стороны посетителей с учетом изменений покупательского поведения и предпочтений.

Фактические расходы в 2020 году на инвестиционную программу составили более 1,540 млрд рублей.

Инвестиционная программа на 2021-2025 годы

1 Общий объем инвестиций составит 60 млрд рублей. Ежегодно планируется: продажа одного объекта, покупка не менее двух-трех ТЦ и строительство одного нового объекта. В период 2021-2025 годов планируется увеличить портфель недвижимости на площадь не менее 335 000 кв. м, за счет:

← покупки перспективных земельных участков и строительства новых объектов площадью не менее 57 000 кв. м. Первый многофункциональный комплекс по данному направлению – WEST MALL;

← приобретения действующих/построенных объектов недвижимости для последующего редевелопмента и модернизации, в том числе многофункциональных и торговых центров, – 270 000 кв. м и малых районных торговых центров – 8000 кв. м. Все объекты должны быть расположены в Москве вблизи станций метро, на улицах с «большим трафиком» и в районах с высокой плотностью населения.

2 Ожидаемая выручка в период реализации инвестиционной программы:

← 21,4 млрд руб. от аренды по приобретенным/ строящимся объектам;

← 19,9 млрд руб. от продажи части приобретенных и реновированных объектов.

3 Основные показатели инвестиционной программы:

Показатель	на 31.12.2020	на 31.12.2025	Рост за 5 лет
Реализованные проекты	18 шт	33	+15
Объекты в собственности	16 шт	27	+11
Действующие ТЦ	13 шт	24	+11
Годовая выручка	2,4 млрд руб.	10,3 млрд руб.	7,9 млрд руб.
Площадь объектов	125,5 тыс. кв. м	348,7 тыс. кв. м	+223,2 тыс. кв. м
Стоимость портфеля	27,5 млрд руб.	93,5 млрд руб.	66,0 млрд руб.

Облигационная программа

В 2020 году Компания пережила несколько циклов: рост до карантина, временный спад и восстановление после снятия основных ограничений. При этом общее количество держателей облигаций на конец 2020 года составило около 7000.

За время кризиса АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» безукоризненно выполнило все свои обязательства перед инвесторами. В общей сложности по облигациям было выплачено 2959,2 млн рублей.

В октябре 2020 года совет директоров принял решение внести изменения в ряд внутренних документов. Был обновлен пакет документов по Стратегии устойчивого развития и «зеленым» технологиям, Корпоративной стратегии, Информационной и Экологической политике.

Важность интеграции принципов устойчивого развития в деятельность, связанную с девелопментом\

Кредитный рейтинг

26 декабря 2019 года Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (далее – АКРА) присвоило Компании кредитный рейтинг BBB (RU) с прогнозом Стабильный. 9 июня 2020 года АКРА пересмотрело рейтинг, снизив его на ступень с прогнозом Негативный. Данное действие было реакцией на пандемию, имевшую серьезное отрицательное воздействие на бизнес Компании. Со второго полугодия 2020 года началось восстановление операционных показателей Компании, и в начале 2021 года Негативный прогноз по рейтингу был изменен на Стабильный.

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

2 959,2
млн руб.

выплачено по облигациям
в 2020 году

редевелопментом и строительством новых объектов коммерческой недвижимости, отразилась в параметрах новой Программы биржевых облигаций.

9 октября 2020 года Московская биржа зарегистрировала новую (вторую) Программу биржевых облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» серии 002P с идентификационным номером 4-71794-H-002P-02E. Объем Программы составляет 15 млрд рублей.

В рамках новой Программы в 2020 году было размещено 2 выпуска.

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

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

Обзор рынка

Финансовые результаты

Портфель объектов коммерческой
недвижимости

Управление торговыми
и многофункциональными центрами
Digital и Prop Tech

Обзор рынка

Макроэкономические показатели

Последствия коронавируса привели к снижению розничного товарооборота РФ на 8,5%, согласно последней оценке Oxford Economics. По данным Росстата, оборот розничной торговли в Москве снизился на 3% (январь – декабрь 2020 года к январю – декабрю 2019 года)

Большинство текущих прогнозов предполагает, что в 2021 году мировая экономика перейдет к восстановлению. Согласно оптимистичным прогнозам, рост ВВП РФ может составить от 1% до 3% в случае успешной вакцинации, спада заболеваемости и стабильных цен на нефть. Тем не менее это восстановление будет означать лишь частичную компенсацию падения в 2020 году. Возврат ВВП к докризисному уровню в абсолютном значении ожидается не ранее 2022 года.

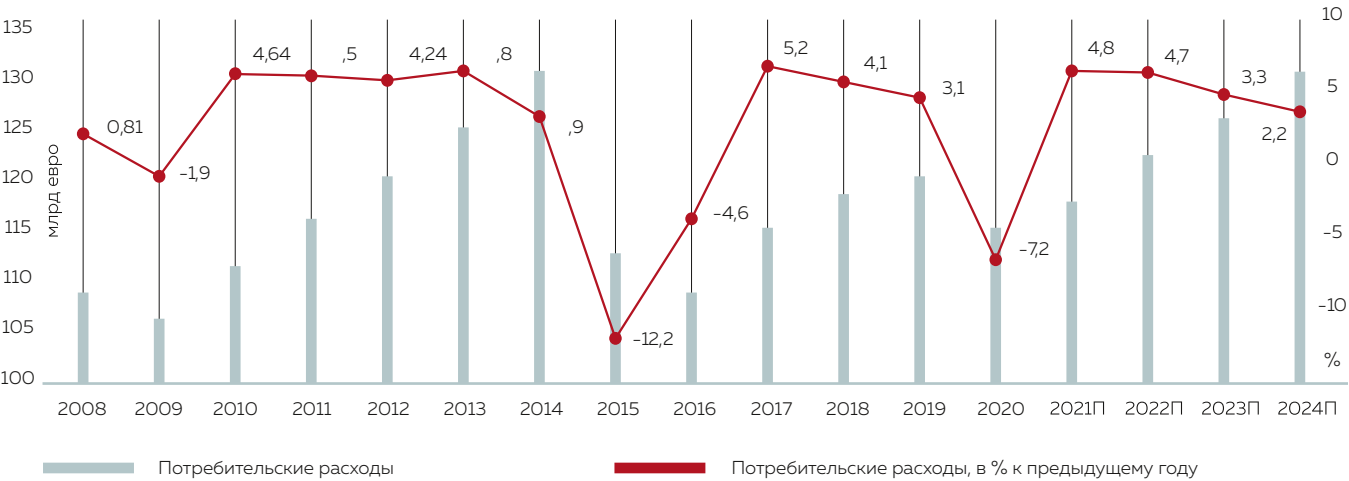
Согласно пессимистичным сценариям, учитывающим сохранение низкой мобильности населения и низкие темпы массовой вакцинации, рост ВВП России может составить менее 1%.

Внешний спрос не будет стимулировать экономику страны в 2021 году, внутренний спрос зажат между снижением располагаемых доходов и сжатием товарных запасов.

Жилищное строительство и ипотечное кредитование по-прежнему будут драйверами экономики в 2021 году.

Динамика потребительских расходов в Москве

Источник: Обзор рынка торговой недвижимости Москвы в IV квартале 2020 года, CBRE



Основные макроэкономические показатели России, изменение в % год к году

Источник: Обзор рынка торговой недвижимости Москвы в IV квартале 2020 года, CBRE

Показатель	2019	2020	2021	2022
ВВП	1,3	-3,6	1,8	2,2
Потребительские расходы	2,5	-9,9	8,9	5,1
Реальные располагаемые расходы	1,7	-4,6	3,9	2,4
Индекс потребительских цен к декабрю предыдущего года	3,4	5,0	3,4	4,2
Курс доллара США к рублю	64,75	72,12	73,11	72,02

Макроэкономика

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

	2019	2020	2021	2022	2023
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	41,8	45,3	46,6	47,5	
консервативный	63,8	41,8	43,3	44,1	45,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	71,2	72,4	73,1	73,8	
консервативный	64,7	71,2	73,4	73,9	74,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	3,8	3,7	4,0	4,0	
консервативный	3,0	3,8	3,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,9	3,3	3,4	3,0	
консервативный	1,3	-3,9	2,7	2,9	2,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-6,6	3,9	5,3	5,1	
консервативный	1,7	-6,6	3,7	4,6	4,3

	2019	2020	2021	2022	2023
Промышленное производство, %					
базовый		-4,1	2,6	3,6	2,3
консервативный	2,3	-4,1	2,4	3,3	2,1
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый		-3,0	3,0	2,4	2,5
консервативный	1,0	-3,0	1,9	1,6	1,9
Реальная заработная плата, %					
базовый		1,5	2,2	2,3	2,5
консервативный	4,8	1,5	1,9	1,9	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый		-4,2	5,1	2,9	2,8
консервативный	1,9	-4,2	4,5	2,3	2,2
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый		321,3	354,6	381,7	403,1
консервативный	419,9	321,3	337,5	355,9	372,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		235,2	249,9	267,3	284,7
консервативный	254,6	235,2	245,9	259,3	272,8

В 2020 году большое влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала общая экономическая неопределенность. Прогнозы по годовому спаду экономики доходили до 9%. Частичное снятие ограничений и постепенное восстановление производственной и деловой активности во второй половине года скорректировали прогноз падения реального ВВП до уровня 4%, по данным ЦБ РФ. Тем не менее ограничения 2020 года оказались достаточно серьезными для социально-экономической сферы и все сегменты недвижимости до сих пор испытывают их влияние.

За период 2020 года стоимость доллара выросла практически на 12 рублей – до отметки 73,9 руб. за доллар (на 31 декабря 2020 года, по данным ЦБ РФ) в связи с нестабильной геополитической ситуацией, атакже общей эпидемиологической обстановкой.

В конце 20-го и начале 2021 годов курс национальной валюты немного укрепился. В октябре Минэкономразвития РФ представил среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года. Согласно базовому сценарию, в конце 2021 года курс должен стабилизироваться до 72,4 руб. за доллар.

Основные итоги:

258
млрд руб.

составил объем
инвестиций в недвижимость
РФ в 2020 году,
на 8% ниже 2019 года

до 41,3
млрд руб.

выросли инвестиции
в складские активы,
что больше годовых
результатов за всю
историю

до 6%

снизилась доля
иностраннх
инвесторов против
18% в 2019 году

Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ



Квартальная динамика объемов инвестиций

Источник: Рынок инвестиций, 2020 Knight Frank Research



1. Обзор рынка торговой недвижимости

Последствия коронавируса привели к снижению товарооборота Москвы в 2020 году на 6%, согласно последней оценке Oxford Economics. Прогнозируемое восстановление в 2021 году будет означать лишь частичную компенсацию падения экономики в 2020 году. Возврат ВВП к докризисному уровню в абсолютном значении ожидается не ранее 2022 года.

Пандемия не отразилась на девелоперской активности в Москве, строительство большинства анонсированных торговых центров продолжается. Открытие ряда объектов перенесено с 2020 на 2021 год. Объем нового ввода в 2021 году может превысить показатель 2020 года в 2 раза и составить 500 тыс. кв. м.

Ввод в эксплуатацию и уровень вакантных помещений

Источник: Обзор рынка торговой недвижимости Москвы в IV квартале 2020 года, CBRE



В 2020 году фактический объем ввода в эксплуатацию торговых площадей составил 242 тыс. кв. м (11 объектов с торговой составляющей). Пандемия не скорректировала планы девелоперов по открытию крупных объектов. Объем нового ввода в 2020 году превысил показатель предыдущего года на 21%.

Согласно заявленным планам девелоперов, в 2021 году ожидается открытие около 500 тыс. кв. м торговых площадей. 24% этого объема — объекты с перенесенной

По итогам 2020 года уровень вакантных площадей в ТЦ Москвы составил 9,3%, увеличившись за год на 3,7 п.п. В 2021 году в ТЦ Москвы продолжится рост уровня свободных площадей за счет увеличения вакантных блоков площадью до 250 кв. м.

Большинство собственников ТЦ Москвы предоставляли скидки по арендной плате в период приостановления деятельности торговых операторов и после повторного открытия.

датой открытия с 2020 года, 28% — районные ТЦ, реализуемые ADG Group. В 2021 году запланированы открытия ТЦ «Город Косино» (GLA 74 000 кв. м), ТЦ «Павелецкая Плаза» (GLA 33 000 кв. м), а также ТЦ в составе ТПУ «Селигерская» (GLA 54 000 кв. м).

Актуальными форматами в торговой недвижимости остаются ТЦ в составе МФК, инфраструктурный ретейл, ТЦ в составе ТПУ, районные ТЦ (community malls).

Строящиеся и введенные в эксплуатацию торговые объекты в 2020 году

Источник: Обзор рынка торговой недвижимости Москвы в IV квартале 2020 года, CBRE

Название	Адрес	Девелопер	GLA, кв. м	Квартал/Год
«Остров мечты»	Нагатинская пойма	ГК Регионы	72 000	I кв. 2020
«Щелковский»	Щелковское шоссе, вл. 75	«Киевская площадь»	60 000	IV кв. 2020
Kvartal West	Аминьевское ш., 6	Tashir	44 000	II кв. 2020
The Outlet Moscow	Новорижское ш., 5-й километр от МКАД	Hines	19 676	II кв. 2020
«Будапешт»	Лескова ул., 14	ADG Group	9 911	III кв. 2020
«Столица»	Град Московский, Никитина ул., 2	УК «Столица Менеджмент»	8 500	II кв. 2020
«Рассвет»	Космодемьянских 3 и а. ул., 23	ADG Group	6 535	IV кв. 2020
«Высота»	Юных Ленинцев ул., 52	ADG Group	6 000	IV кв. 2020
«Нева»	Беломорская ул., 16а	ADG Group	5 852	IV кв. 2020
«Марс»	Инженерная ул., 1	ADG Group	5 338	IV кв. 2020
«Эльбрус»	Кавказский бул., 17	ADG Group	4 573	III кв. 2020
Крупнейшие ТЦ в стадии строительства, заявленные к открытию до конца 2021 года				
«ГОРОД Косино»	Новоухтомское ш., 2а	«Группа ТЭН»	74 000	II кв. 2021
ТПУ «Селигерский»	пересечение Дмитровского и Коровинского шоссе	Tashir	54 171	III кв. 2021
«София»	Сиреневый бул., 31	ADG Group	35 987	II кв. 2021
«Павелецкая Плаза»	Павелецкая площадь	Mall Management Group	33 000	III кв. 2021
«Небо»	Авиаторов ул., вл 5	УК «Столица Менеджмент»	27 000	III кв. 2021
«Смоленский Пассаж 2»	Смоленская площадь, 5	АО «Корпорация А.Н.Д.»	15 147	I кв. 2021
Открытие ТЦ после реконцепции				
«Europolis Постокино»	пр-т Мира, 211, к2	Fort Group	170 000	III кв. 2021
Сокольники	Русаковская ул., 31	Accent Capital	11 4000	III кв. 2021

По итогам 2020 года прайм-ставка аренды снизилась относительно прошлогоднего уровня на 20% в топовых моллах и на 24% в ключевых моллах.

Операционные результаты

В 2020 году мы сохранили 96,4% арендаторов. Мы предоставили скидки на период апрель — май в большем размере, на лето — в меньшем, а с сентября по ноябрь самые минимальные и то, с учетом 2-й волны коронавируса.

Посещаемость наших центров достаточно быстро восстановилась. Пул успешных ретейлеров также способствовал быстрому возврату посетителей.

Темпы возвращения арендных ставок к докризисному уровню будут зависеть от восстановления посещаемости и продаж в торговых центрах, что возможно не ранее 2023 года.

Работа по привлечению новых арендаторов — это работа постоянная. Она состоит из ротации наших существующих арендаторов и привлечения новых брендов. Кроме этого, мы даем существенные преимущества арендаторам с масштабным маркетингом, реализующим «зелёные» технологии, эко- и биотовары, а также арт-галереям, медиаконцептам.



Ключевые факты деятельности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в 2020 году

96,4%
арендаторов

удалось сохранить
в период острой фазы
коронавируса

6,13%

суммарный процент
скидки арендаторам
на 31.12.2020 г.
(вместо 36.13% в мае)

31,5%

доля сферы общепита
и услуг в выручке Компании
на 31.12.2020 г. (вместо
25.3% на 01.01.2020 г.)

4,83%

вакантность на ко-
нец 2020 года (3,52%
на 01.01.2020 г. и 9,58%
на 01.07.2020 г.)

+92%

рост посещаемости с июня
по декабрь 2020 года
(с 1 703 557 чел./июнь
до 3 273 217 чел./дек.)

174
бренда

используют Click&Collect
в наших ТЦ, это более
50% арендаторов

63%
площадей

оставались открытыми
во время карантина

62
«зеленые»
технологии

применяются Компа-
нией в недвижимости

12
торговых
центров

прошли реновацию
за последние 3 года,
что демпфировало
спад в пандемию

+46
новых
арендаторов

подписали
договоры аренды
за 2020 год

Сданные площади

За 2020 год было сдано 10 953,13 кв. м площади, подписаны договоры с 46 новыми арендаторами. Основные профили арендаторов, которые заключали договоры аренды и имели возможность к развитию, — это рестораны, кафе, фудкорты, банки, развлекательные центры, услуги, маркетплейсы,

товары для дома, товары для красоты и здоровья, dark kitchen, офисы и в небольшом объеме товары категории «одежда и обувь». С некоторыми арендаторами в 2020 году были заключены пакетные сделки, то есть подписаны договоры аренды более чем в одном торговом центре, например,

с рестораном KFC, с гипермаркетом электроники DNS, с ювелирным домом Sokolov. «Новыми лицами» в торговых центрах АО «ФПК «Гарант-Инвест» стали: ресторан «ДжонДжоли», международный ретейлер Levi’s, маркетплейсы OZON и Lamoda, игровое шоу

Джуманджи, всемирно известные булочки с корицей Cinnabon, оптика Айкрафт, КБ «Авангард», а также Белевская пастила, Fissman, Гармония цвета, Lakbi, Кантата, кофейня Toosups, Восточные сладости, Hookoff, ItalianClean и другие.

Арендные ставки

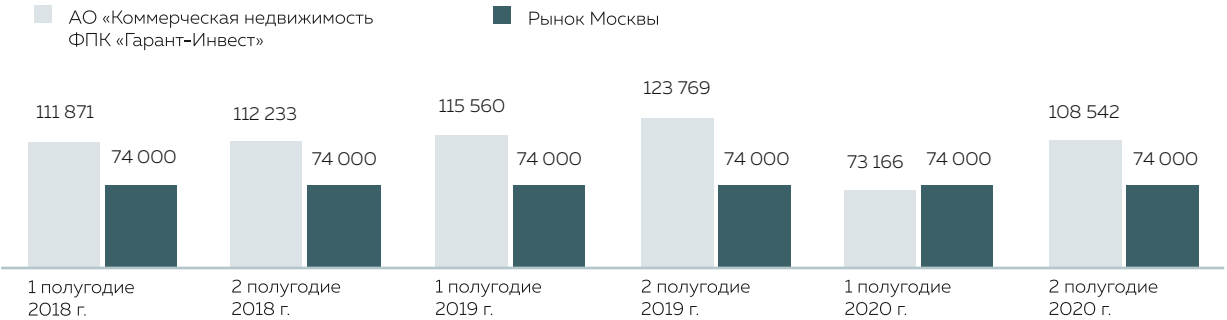
Выигрышное расположение торговых центров Компании и высокое качество управления недвижимостью позволяют нам удерживать арендные ставки существенно выше средних по рынку, о чем свидетельствует сравнение величины средней арендной ставки по портфелю Компании и по рынку.

Даже в период пандемии и жестких ограничений, когда Компания для сохранения пула арендаторов предоставляла скидки, средняя ставка была на уровне ставок по рынку Москвы, которые были до пандемии.

Сравнение средних ставок по Москве и ставок по портфелю Компании

Источник: JLL

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

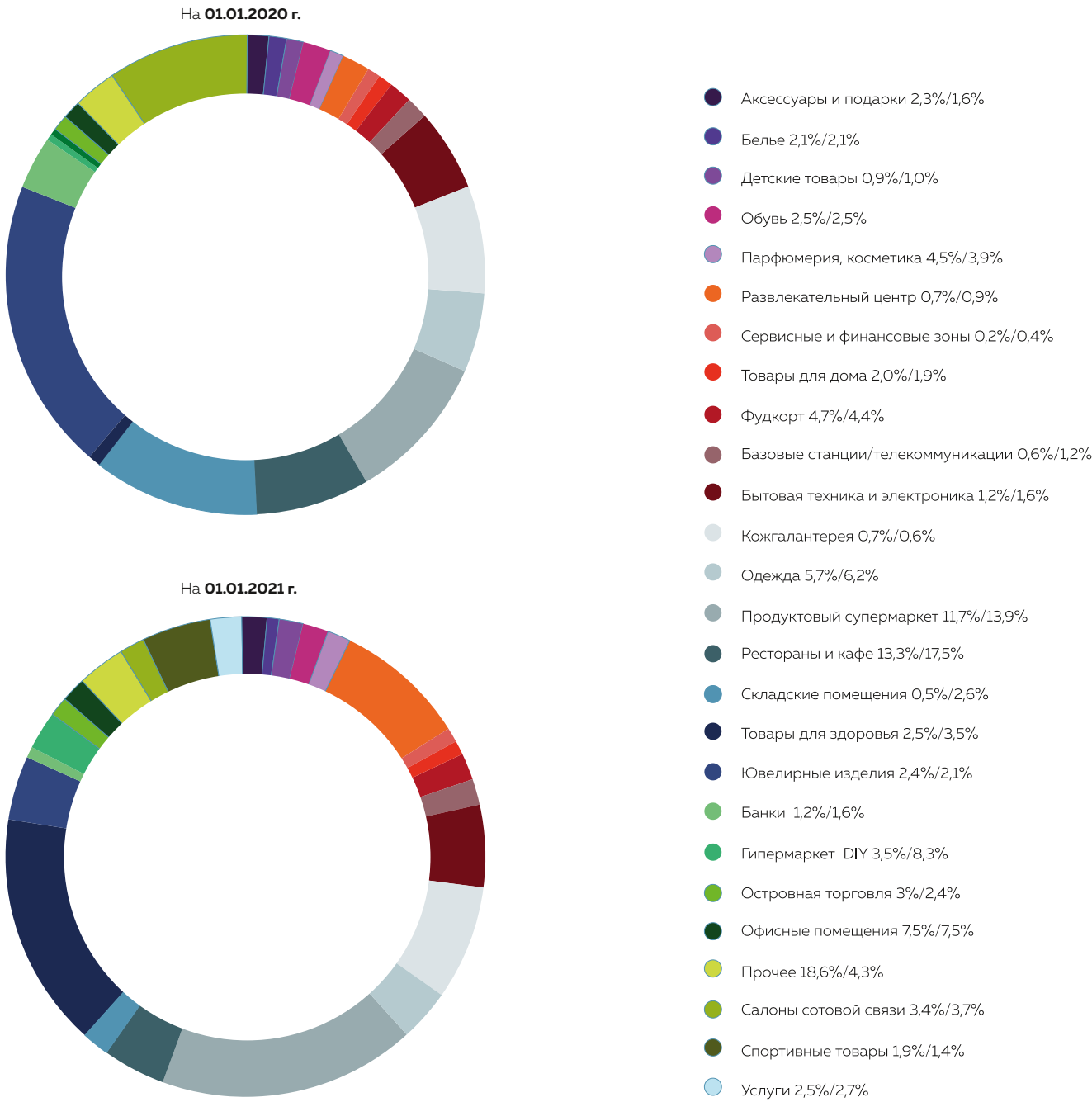


Одним из преимуществ Компании является низкая зависимость от якорных арендаторов, отдельных секторов/профилей ретейла, высокая диверсификация (26 разных профилей) арендаторов, что обеспечивает низкий уровень операционного риска.

Отсутствие кинотеатров, боулингов, больших развлекательных центров также явилось серьезным преимуществом, особенно во время карантина.

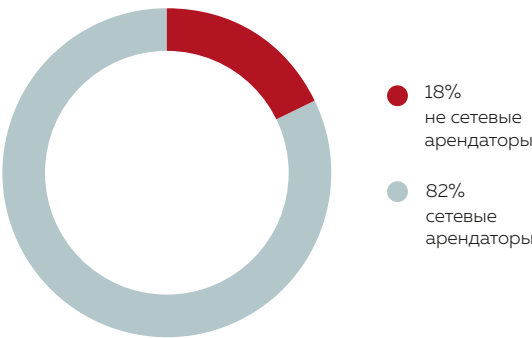
Менеджмент Компании целенаправленно увеличивает долю общественного питания и сферы услуг (совокупно с 25,3% на 01.01.2020 г. до 31,5% на 31.12.2020 г.), которая показывает наивысшую динамику развития и стабильно высокий арендный доход. Еще одной интересной тенденцией покупательского поведения пандемийного года стал возросший интерес к товарам для дома и бытовой технике, что увеличило выручку Компании по данной категории (совокупно с 6,7% на 01.01.2020 г. до 11,8% на 01.01.2021 г.)

Выручка по профилям арендаторов на начало и конец 2020 года



Соотношение сетевых и не сетевых арендаторов в торговых центрах на конец 2020 года (%)

Соотношение сетевых и не сетевых арендаторов по занимаемой площади (по состоянию на 31.12.2020 г.), %

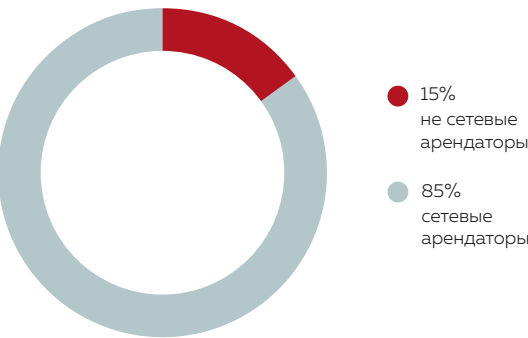


38 Состав арендаторов — это ключевой фактор успеха торгового центра. Компания предъявляет к арендаторам определенные требования, главное из которых — соответствие концепции торгового центра. 82% площадей в торговых центрах Компании занимают сетевые арендаторы, на которых приходится 85% всей выручки по арендной составляющей.

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

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

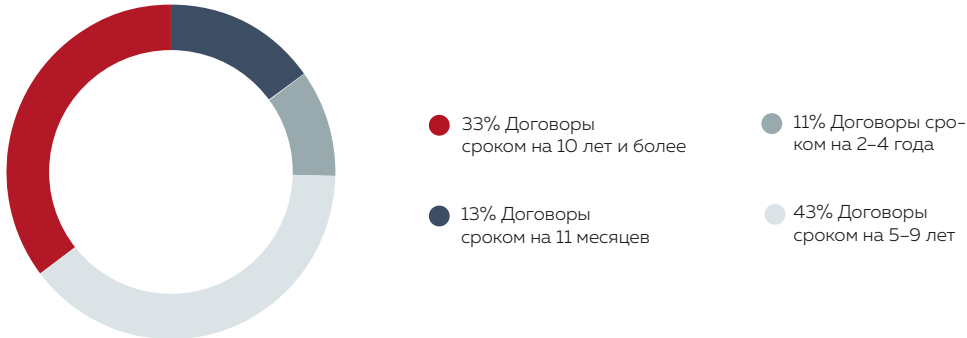
Соотношение сетевых и не сетевых арендаторов по выручке (по состоянию на 31.12.2020 г.), %



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

Соответственно, для Компании и сетевых арендаторов возникает эффект синергии при развитии различных торговых объектов из портфеля Компании. Сетевые ретейлеры получают высокое качество арендных услуг с возможностью более точного прогноза условно-постоянных расходов (и, как следствие, результатов работы) сразу по нескольким предприятиям сети. Работа с одним арендодателем, проперти менеджером и девелопером, который управляет, развивает и реновирует разные по формату объекты торговой недвижимости в рамках единых подходов к качеству управления и развитию портфеля своей недвижимости, позволяет сетевому ретейлеру в большей степени концентрироваться на собственной операционной деятельности, по сути, получая высококачественные услуги по управлению недвижимостью в рамках аутсорсинга.

Структура портфеля договоров аренды по срокам применительно к занимаемой площади



На 33% площадей в портфеле Компании заключены договоры аренды на срок более 10 лет. Следует отметить, что при заключении таких договоров Компания рассматривает исключительно контрагентов с положительной деловой репутацией, в частности крупных якорных арендаторов или крупные сетевые компании, которые становятся центрами притяжения для посетителей в каждом торговом центре.

Договоры на 11 месяцев, как правило, заключаются на небольшие площади, при этом заключение или перезаключение таких краткосрочных договоров происходит по более высоким ставкам и дает хороший коммерческий эффект по объектам в портфеле. В портфеле Компании доля краткосрочных договоров составляет 13% 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.

Оптимальность данного подхода подтвердил и 2020 год, так как в условиях кризиса и пандемии это позволило достаточно быстро произвести замену неэффективных арендаторов.

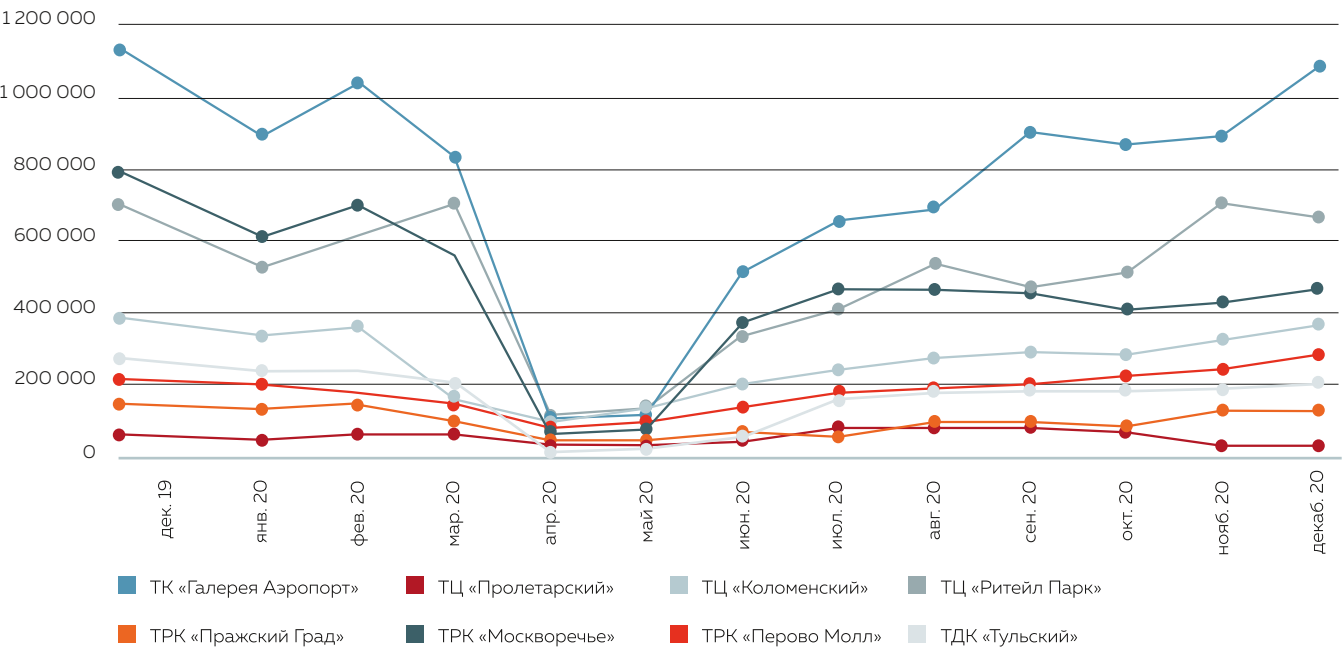
Посещаемость торговых центров

Посещаемость в торговых центрах АО «ФПК «Гарант-Инвест» до марта 2020 года увеличивалась на 9% по сравнению с предыдущим годом (LFL).

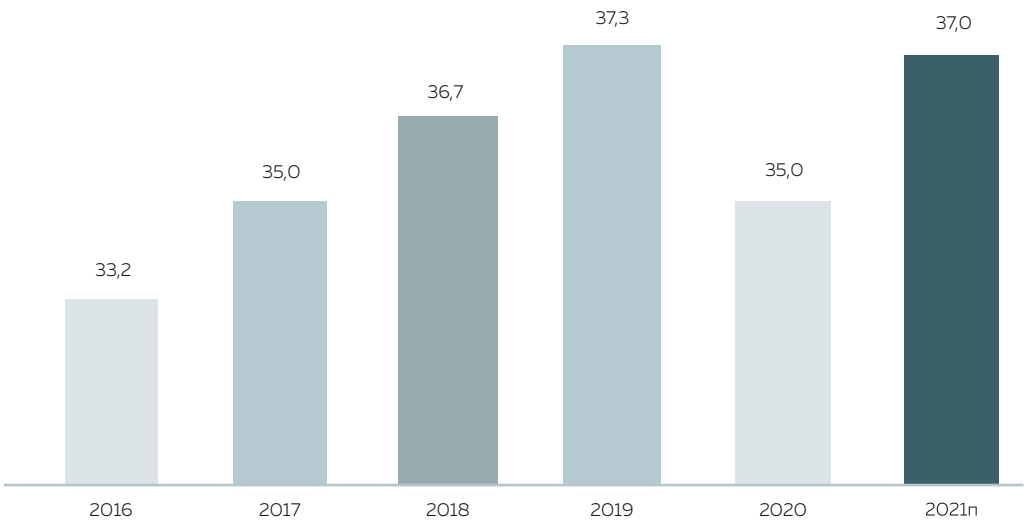
В конце марта 2020 года с началом пандемии COVID-19 и с закрытием большого количества магазинов посещаемость существенно снизилась. Торговые центры АО «ФПК «Гарант-Инвест» не прекращали работу во время карантина весной 2020 года — в них работали супермаркеты, аптеки, салоны оптики, зоо-магазины, салоны сотовой связи, «Детский мир», банки. Рестораны и кафе работали на доставку и навынос. Во время ограничений (апрель — май) было открыто от 32% (ТРК «Москворечье») до 100% (часть объектов «СМОЛЛ») площадей. В среднем 63%.

Торговые центры АО «ФПК «Гарант-Инвест» обеспечили максимальную безопасность для посетителей и регулярное информирование целевой аудитории о безопасности нахождения в торговых центрах и о том, что торговые центры не прекращают работать. С июня 2020 года после снятия ограничений посещаемость показывала устойчивый ежемесячный рост. Положительным образом на посещаемость торговых центров повлияла проходящая кампания по вакцинации, а также отмена большей части ограничений. Таким образом, несмотря на вторую волну пандемии, посещаемость приблизилась к показателям начала года. Декабрь 2020 года — предновогодний период, традиционно характеризующийся повышенной покупательской активностью, практически показал докризисный уровень посещаемости.

Динамика посещаемости по ТЦ АО «ФПК «Гарант-Инвест» в 2020 году, человек



Динамика посещаемости ТЦ АО «ФПК «Гарант-Инвест» по годам, млн человек



В торговых центрах АО «ФПК «Гарант-Инвест» быстро восстанавливается посещаемость благодаря расположению, правильной концепции и профессиональному

менеджменту. В 2021 году ожидается восстановление посещаемости на уровне 2019 года.

Доля свободных площадей, вакантность

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

- ← максимальная посещаемость (35 млн человек в год);
- ← отличное месторасположение;
- ← география: Москва (внутри МКАД) отличное месторасположение;
- ← небольшой размер (40–120 арендаторов на один ТЦ);
- ← эффективное управление;

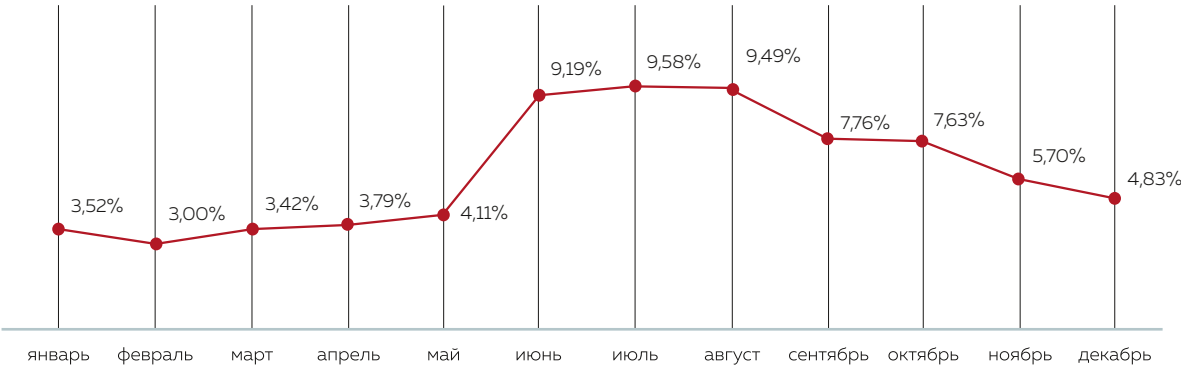
- ← успешный пул арендаторов (популярные бренды среднего уровня) эффективное управление;
- ← пакетные/портфельные сделки с ключевыми арендаторами.

Наши арендаторы – успешные сетевые российские и зарубежные ретейлеры – избежали банкротств за время коронакризиса, а также адаптировались к новым реалиям.

Увеличение уровня вакантности в летние месяцы, связанное с заменой неэффективных арендаторов, компенсировалось новыми соглашениями с существующими (пакетные сделки) и новыми арендаторами.



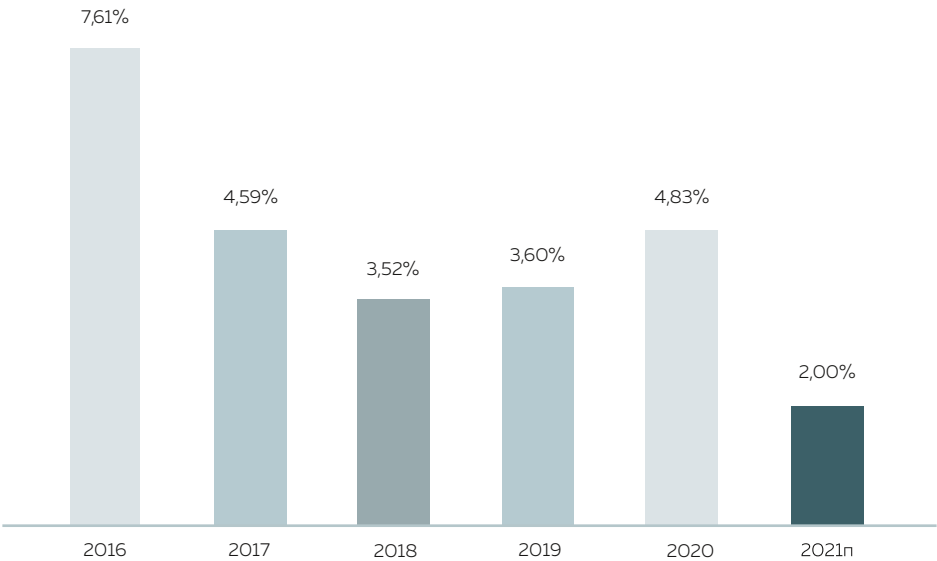
Динамика вакантности ТЦ АО «ФПК «Гарант-Инвест»



В сентябре–декабре 2020 года удалось снизить вакантность и прогноз показывает, что с учетом имеющихся предложений арендаторов в первом полугодии

2021 года вакантность может вернуться на доковидный уровень, а к концу 2021 года прогнозируется снижение вакантности.

42 Динамика вакантности ТЦ АО «ФПК «Гарант-Инвест» по годам.



Финансовые результаты

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

- ← обеспечение растущего арендного дохода и стабилизированного потока от портфеля недвижимости;
- ← инвестиции в активы с среднесрочной перспективой роста;

← сохранение отраслевого и регионального фокуса: торговая недвижимость в Москве.

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 в рамках «Программы РЕ».

Основные финансовые результаты по МСФО

Основные финансовые показатели за 2020 год по МСФО

Выручка от аренды	2388 млн руб.	-17 %	к показателю 2019 года
Валовая прибыль	2140 млн руб.	-22%	к показателю 2019 года
EBITDA	2460 млн руб.	+15%	к показателю 2019 года
Стоимость портфеля объектов инвестиционной собственности	27 484 млн руб.	+4%	к показателю на 31.12.2019 г.
Чистый долг на 31.12.2020 г.	23 330 млн руб.	+8%	к показателю на 31.12.2019 г.
Чистые активы на 31.12.2020 г.	11 010 млн руб.	+1%	к показателю на 31.12.2019 г.

Динамика выручки					
	2016	2017	2018	2019	2020
Выручка, млн руб.	2432	2519	2735	2874	2388
Темп роста, %	-	4	9	5	-17

Снижение выручки Компании в 2020 году на 17% относительно предыдущего года целиком объясняется ограничительными мерами, введенными правительством Москвы в ответ на рост заболеваемости COVID-19 в марте 2020 года. В наибольшей степени пандемия ударила по крупным торговым центрам, принадлежащим Компании — максимальное падение выручки имело место в ТЦ Ритейл Парк (–22%), ТК «Галерея Аэропорт» (–21%) и ТРК «Москворечье» (–20%).

Выручка 2020 года, тыс. руб.



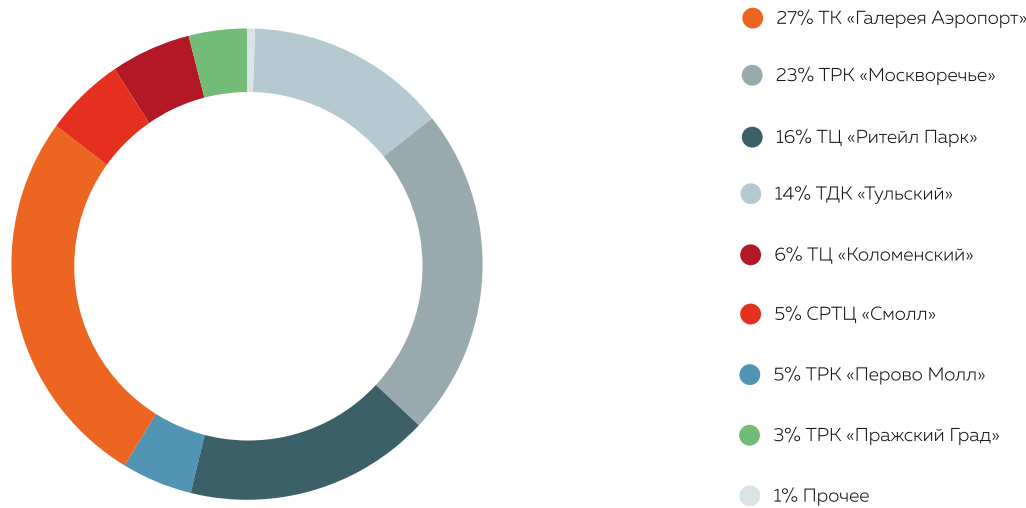
Распределение выручки в разрезе торговых центров

	Выручка 2020 года, тыс. руб.	Доля в выручке (%)
ТК «Галерея Аэропорт»	632 144	27
ТРК «Москворечье»	553 642	23
ТЦ «Ритейл Парк»	388 714	16
ТДК «Тульский»	338 425	14
ТЦ «Коломенский»	141 387	6
СРТЦ «Смолл»	122 469	5
ТРК «Перово Молл»	120 683	5
ТРК «Пражский Град»	80 642	3
Прочее	9 844	1

В меньшей степени коронакризис затронул небольшие, подвергнутые реновации комплексы — снижение выручки по ТРК «Пражский град» составило 3%. Вышедший незадолго до локдауна на полную операционную мощность ТРК «Перово Молл» нарастил выручку относительно предыдущего года на 5%.

Внутри отчетного года показатели выручки Компании демонстрировали весьма разнонаправленную динамику — резко снизившись во II квартале, уже с середины лета начали устойчиво расти и полностью вышли на докризисный уровень в IV квартале 2020 года. (выручка IV квартала выросла на 2% относительно выручки I квартала года).

Доля объектов коммерческой недвижимости в выручке



Доля выручки по договорам с арендными ставками в иностранной валюте

Компания уделяет большое внимание чувствительности финансовых показателей к изменениям валютных курсов, стараясь максимально снизить зависимость

от их волатильности. Данный тренд также обусловлен экономическими факторами и общей тенденцией рынка.

	2016	2017	2018	2019	2020
Общая выручка по договорам аренды, млн руб.	2 432	2 519	2 735	2 874	2 388
Выручка по валютным договорам, млн руб.	650	611	268	40	70
Выручка по рублевым договорам, млн руб.	1 782	1 908	2 467	2 834	2 318

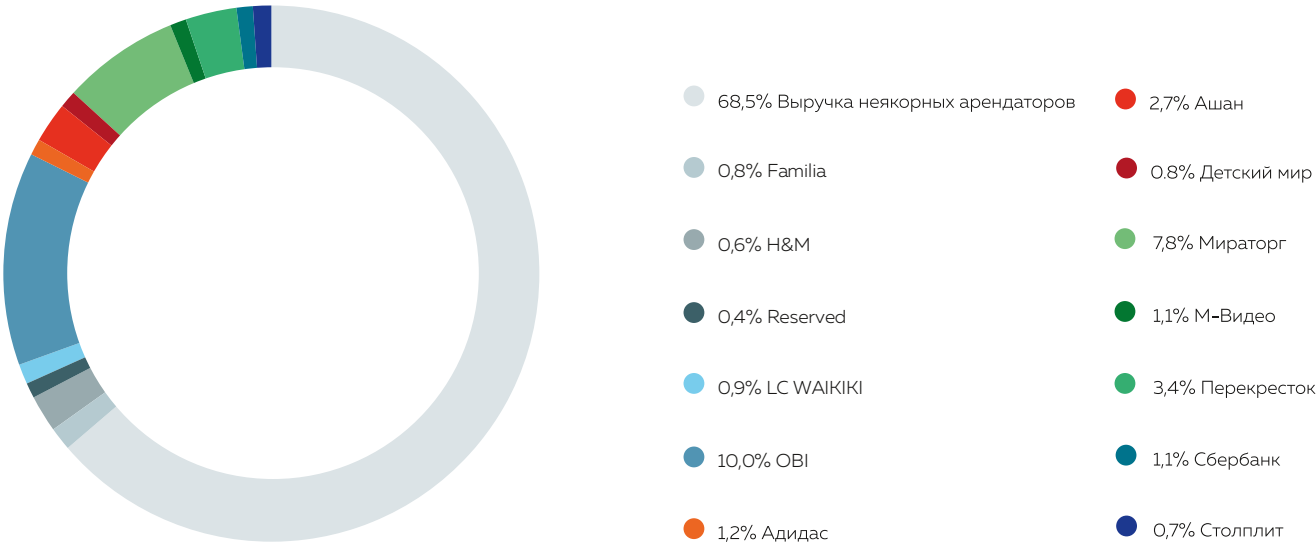
Доля валютной выручки существенно снижалась на протяжении последних лет. В 2020 году она составила 70 млн руб. или 3% всей выручки.

Доля выручки по договорам с якорными арендаторами

Компания формирует диверсифицированный портфель арендаторов, не допуская существенной концентрации операционного риска, приходящегося на одного арендатора. Категория якорных арендаторов достаточно диверсифицирована, и их суммарная доля в арендной выручке (без учета ОВІ) не превышает 22% от выручки по всем арендаторам (25% в 2019 году).

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

Соотношение выручки якорных арендаторов и всех остальных



46

EBITDA и чистая прибыль

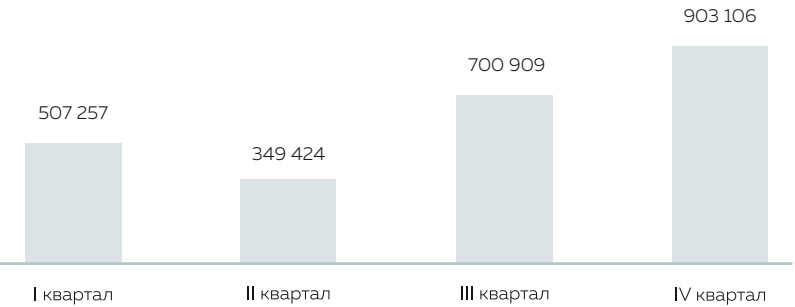
Показатель EBITDA рассчитывается консервативным методом и не учитывает эффект от переоценки инвестиционной собственности.

	2019	2020	Изменение (%)
EBITDA, млн руб.	2 137	2 460	15%
Чистая прибыль, млн руб.	605	167	-72%

Несмотря на снижение выручки, показатель EBITDA вырос на 15% по сравнению с 2019 годом, прежде всего благодаря оптимизации расходов, а также росту процентных доходов по финансовым активам Компании.

Внутри отчетного года значение EBITDA испытывало заметные колебания — существенно снизившись во II квартале, вслед за падением выручки, затем, во втором полугодии 2020 года демонстрировало уверенный рост, превысив в итоге докризисный уровень (+39% к аналогичному показателю IV квартала 2019 года).

EBITDA, тыс. руб.



Чистая прибыль

Снижение чистой прибыли на 438 млн руб. или на 72% было вызвано, в первую очередь, следующими причинами:

← снижением выручки на 486 млн руб. в связи с введением правительством Москвы ограничительных мер, повлекших резкое снижение посещаемости торговых центров покупателями; данный эффект был демпфирован сокращением операционных и общехозяйственных расходов на 264 млн руб.

← снижением совокупной величины переоценки инвестиционной собственности Компании на 204 млн руб.

Прочие показатели, влияющие на чистую прибыль, менялись разнонаправленно и частично компенсировали изменения друг друга: рост процентных платежей был перекрыт увеличившимся доходом от финансовых вложений Компании, а уменьшившиеся расходы по отложенному налогу на прибыль — ростом зафиксированного в данном году обесценения гудвилла.

47

Активы Компании

	2019	2020	Изменение (%)
Оборотные активы, млн руб.	3 222	4 007	24
Внеоборотные активы, млн руб.	34 012	35 236	4
Итого активы, млн руб.	37 234	39 243	5

Активы Компании выросли в текущем отчетном периоде на 5%, или 2009 млн руб., в том числе:

- ← инвестиционная собственность выросла на 1031 млн руб. в результате переоценки и увеличения портфеля недвижимости;
- ← выданные авансы увеличились на 758 млн руб. (авансовые платежи на редевелопмент действующих ТЦ и начало строительства МФК WEST MALL)

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года оценка была выполнена компаниями ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и ООО «Кушман энд Вэйкфилд» и основана на рыночной и справедливой стоимости объектов.

Рыночная стоимость, млн руб.		
	2019	2020
ТК «Галерея Аэропорт»	7 728	7 982
ТРЦ «Москворечье»	6 547	6 639
ТЦ «Ритейл Парк»	4 256	4 053
ТДК «Тульский»	3 207	3 338
ТЦ «Коломенский»	1 628	1 576
ТРК «Пражский Град»	675	706
ТРЦ «Перово Молл»	934	1 047
РТЦ «Смолл Пролетарский»	422	445
РТЦ «Смолл Шипиловский»	179	192
РТЦ «Смолл Борисовский»	86	96
РТЦ «Смолл Черноморский»	167	196
РТЦ «Смолл Красный Маяк»	192	-
РТЦ «Смолл Бирюлевский»	187	190
РТЦ «Смолл Каширский»	99	162
Офисный центр Колобовский	146	132
Земельный участок под строительство	-	730

ИТОГО инвестиционная собственность	26 453	27 484
------------------------------------	--------	--------

Стоимость инвестиционной собственности выросла на 1031 млн руб., или 4%, за отчетный период, в том числе за счет:

- ← вложения в права аренды земельного участка под строительство многофункционального комплекса WEST MALL общей площадью 12 812 кв. м;
- ← роста справедливой рыночной стоимости объектов.

Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	2019	2020	Изменение	Изменение (%)
Долгосрочные финансовые активы, млн руб.	6 255	6 319	64	1%
Краткосрочные финансовые активы, млн руб.	1 473	1 545	72	5 %
Итого финансовые активы, млн руб.	7 728	7 864	136	2%

По состоянию на 31 декабря 2020 года долгосрочные финансовые активы представлены займами в рублях, выданными юридическим лицам со сроком погашения с июня 2022 года по декабрь 2025 года.

Обязательства

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

кредитных договоров (до полного погашения), а также выделения средств для финансирования инвестиционных программ. Каждый кредит выдан на дочернее общество Компании — отдельное юридическое лицо, являющееся владельцем торгового центра, под залог этого объекта торговой недвижимости в пользу банка — старшего кредитора.

	2019	2020	Изменение (%)
Кредиты и займы, млн руб.	14 956	16 139	8%
Выпущенные долговые ценные бумаги, млн руб.	7 280	7 724	6%
Общий долг, млн руб.	22 236	23 863	7%
Денежные средства на конец периода, млн руб.	729	533	-27%
Чистый долг, млн руб.	21 507	23 330	8%
Чистый долг/EBITDA	10,1	9,5	-6%

Рост консолидированного общего долга на 1627 млн руб. на отчетную дату произошел вследствие инвестиций, проводимых Компанией в программу реновации существующих торговых центров, а также в связи с началом строительства МФК WEST MALL и объясняется, в том числе:

- ← размещением трех новых облигационных выпусков (последний из них в рамках отчетного периода был размещен не полностью), погашением двух старых выпусков, а также амортизацией существующих выпусков (совокупный эффект от этих действий составил 444 млн руб.);
- ← привлечением в качестве нового кредитора банка ЭКСПОБАНК (сумма кредита 300 млн руб.), а также включением части начисленных, но не выплаченных за период предоставленных банками кредитных каникул процентов в тело кредитов (575 млн руб.).

Основные события по изменению структуры кредитного и долгового портфеля Компании в 2020 году

В апреле 2020 года

Сбербанк и ВТБ предоставили кредитные каникулы предприятиям-заемщикам, входящим в АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Были подписаны дополнительные соглашения к кредитным договорам о переносе выплат по основному долгу и начисленным процентам. Совокупная сумма отложенных платежей составила 933 млн рублей.

04 августа 2020 года

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» разместило 7-й выпуск биржевых облигаций серии 001P-07, идентификационный номер выпуска 4B02-07-71794-H-001P от 22.06.2020 г. Общий номинальный объем выпуска — 700 млн руб. со сроком погашения в октябре 2021 года. Ставка купона составила 12,00% годовых.

В ноябре 2020 года

Банк Экспобанк открыл ООО «Пролетарский-Б» (РТУЦ «Смолл Пролетарский») кредитную линию на сумму 300 млн рублей сроком на 5 лет.

Объем денежных средств на счетах Компании на конец отчетного периода снизился по сравнению с началом года на 27%, однако, принимая во внимание, что на 31.12.2020 г. высоколиквидные активы Компании существовали не только в виде денег, но и в виде ОФЗ (совокупный объем составлял 114 млн руб.), реальное снижение объема денег и денежных эквивалентов составило 11%.

В 2020 году Компания полностью выполнила свои обязательства по обслуживанию внешнего долга, разместила три новых облигационных выпуска (в том числе в рамках новой Биржевой программы), погасила два старых и привлекла кредитные средства нового банка-партнера.

09 декабря 2020 года

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» разместило 1-й выпуск биржевых облигаций серии 002P-01, идентификационный номер выпуска 4B02-01-71794-H-002P от 22.10.2020 г. Выпуск был организован в рамках зарегистрированной новой Программы биржевых облигаций серии 002P, имеющей идентификационный номер 4-71794-H-002P-02-E от 09.10.2020 г. Общий номинальный объем выпуска — 800 млн руб. со сроком погашения через два года. Ставка купона составила 10,5% годовых.

28 декабря 2020 года

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» приступило к размещению (размещение было завершено 12.01.2021 г.) 2-го выпуска в рамках новой программы биржевых облигаций серии 002P-02, идентификационный номер 4B02-02-71794-H-002P, на сумму 500 млн руб., с купонным доходом по ставке 10% годовых и сроком погашения через 3 года. Рейтинговое агентство Эксперт-РА подтвердило соответствие данного выпуска принципам «зеленых» облигаций (GBP) Международной ассоциации рынков капитала (ICMA)

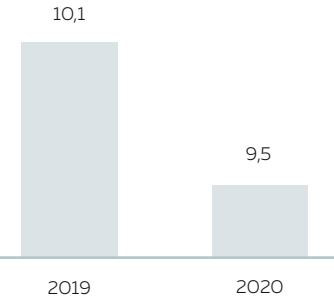
Нарушения ковенант по кредитным договорам в 2020 году (по дате утверждения годового отчета) не зафиксировано.

Соотношение Чистый долг/EBITDA

В 2020 году, несмотря на увеличившийся объем долга, показатель Чистый долг/EBITDA снизился до 9,5, или на 6% по сравнению с предыдущим годом. Это стало следствием целенаправленных усилий

Компании, ориентированных на повышение арендных доходов и оптимизацию затрат, что привело к заметному росту EBITDA.

Чистый долг/EBITDA



Внутри отчетного года данный показатель испытывал существенные колебания — заметно вырос во II квартале 2020 года, прежде всего по причине

сокращения EBITDA, а затем снизился до уровней, более низких, чем докризисные показатели.

Чистый долг/EBITDA



Финансовая политика Компании направлена на снижение данного показателя на горизонте 3–5 лет: прогнозируемый рост показателя EBITDA обусловлен дополнительным арендным потоком от вновь приобретаемых объектов, снижение общего долга — за счет

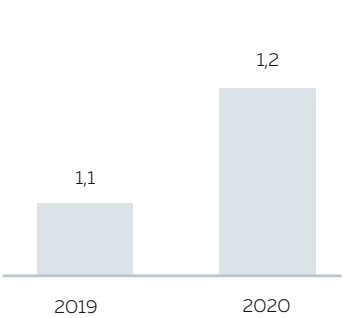
погашения кредитов в соответствии с графиками погашения, обусловленными кредитными договорами, а также погашением облигационных займов в соответствии с условиями их выпусков.

Соотношение EBITDA/Проценты к уплате

Коэффициент покрытия (EBITDA/Проценты к уплате) отражает превышение EBITDA над суммой процентов по кредитам и купонов по облигациям и характеризует устойчивость финансового положения и способность Компании обслуживать долг. В 2020 году,

несмотря на непростую экономическую ситуацию, этот показатель вырос до 1,2 (1,1 в 2019 году), что также является следствием роста EBITDA.

EBITDA/Проценты к уплате



до **1,2**

вырос показатель
Коэффициента
покрытия в 2020 году

52

В течение отчетного года показатель EBITDA/Проценты к уплате также вел себя весьма нестабильно: опустившись ниже единицы во II квартале 2020 года — по причине снижения EBITDA — уже в III квартале вышел на заметно более высокий уровень по сравнению с началом года и продолжил свой восходящий тренд вслед за ростом EBITDA, в IV квартале года.

EBITDA/Проценты к уплате



53

Чистые активы

Чистые активы Компании выросли на 1,4%: с 10 862 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2019 года до 11 010 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2020 года. Данный рост явился следствием решительных усилий, предпринятых менеджментом Компании по преодолению последствий коронакризиса, оказавших ощутимое негативное воздействие на ее бизнес.

Полученная Компанией в 2020 году чистая прибыль говорит о ее способности генерировать положительный финансовый результат даже в условиях сильнейшего экономического стресса, подстраиваясь под быстро меняющиеся внешние обстоятельства и продолжая эффективно управлять собственными средствами в условиях все новых вызовов.

Консервативная политика Компании в области привлечения стороннего финансирования, грамотное операционное управление, гибкое выстраивание взаимоотношений с клиентами и контрагентами позволили Компании без ощутимых потерь выдержать один из труднейших стресс-тестов за всю историю ее развития.

Портфель объектов коммерческой недвижимости

Торговый комплекс «Галерея Аэропорт»



Современный торговый комплекс на Ленинградском проспекте в Москве, в котором расположено более 70 магазинов, 9 кафе и ресторанов: продуктовый супер-маркет «Мираторг», «Л'Этуаль», «Читай-город», Сбер-банк, IL Патио, «Планета Суши», «Шоколадница», «Джон Джоли», KFC, Mcdonalds.

По признанию специалистов, это один из лучших торговых комплексов Москвы.

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»

632 144
тыс. руб.

Выручка

7 982
млн руб.

Рыночная стоимость

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2020 г.

Адрес	Москва, м. «Аэропорт», Ленинградский пр-т, 62а
Открыт	24 мая 2003 года
Общая площадь, кв. м	12 000
Количество торговых уровней	3
Парковка, м/м	70
Зона обслуживания, тыс. чел.	1280
Посещаемость, млн чел. в год	11,8

Веб-сайт www.g-a.ru

Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»



Современный торговый комплекс, расположенный у выхода из станции метро «Каширская», в непосредственной близости от Каширского шоссе. ТРК «Москворечье» стал победителем CRE Awards в номинации «Лучший Торговый центр России».

80 магазинов, 12 ресторанов и кафе, супермаркет «Перекресток», H&M, LC Waikiki, Reserved, KARI, «М. Видео», «Детский мир», IL Patio, Mcdonalds, #FARШ, а также семейный развлекательный центр.

553 642
тыс. руб.

Выручка

6 639
млн руб.

Рыночная стоимость

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2020 г.

Адрес	Москва, м. «Каширская», Каширское шоссе, 26
Открыт	06 марта 2014 года
Общая площадь, кв. м	30 000
Количество торговых уровней	3
Парковка, м/м	600
Зона обслуживания, тыс. чел.	2 366
Посещаемость, млн чел. в год	7,9

Веб-сайт www.moskvorechije.ru

Торговый центр «Ритейл Парк»



56

Первый в России торговый центр формата RetailPark, основные площади которого занимают крупные магазины. В торговом центре расположены 16 магазинов известных мировых и сетевых брендов: АШАН, OBI, Adidas, Familia, DNS, а также 4 ресторана и кафе.

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

388 714

тыс. руб.

Выручка

4 053

млн руб.

Рыночная стоимость

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2020 г.

Адрес	Москва, Варшавское шоссе, 97
Открыт	15 декабря 2005 года
Общая площадь, кв. м	47 000
Количество торговых уровней	2
Парковка, м/м	1 100
Зона обслуживания, тыс. чел.	1 700
Посещаемость, млн чел. в год	5,9
Веб-сайт	www.retail-park.ru

Торгово-деловой комплекс «Тульский»



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

Удобное расположение ТДК «Тульский» обеспечивает отличный доступ из любого района города и предоставляет возможность пользоваться всеми видами

транспорта. Современная архитектура, просторные помещения, высококласное инженерное оборудование, обилие дневного света обеспечивают комфорт и для сотрудников офисов, и для посетителей магазинов и ресторанов.

38 офисных помещений, среди которых Elliott Group, OCPAM. Арендаторы торговых площадей: SPAR, Starbucks, KFC, IL Патио, #FARШ.

338 425

тыс. руб.

Выручка

3 338

млн руб.

Рыночная стоимость

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2020 г.

Адрес	Москва, м. «Тульская», ул. Большая Тульская, 11
Открыт	22 ноября 2008 года
Общая площадь, кв. м	13 300
Количество торговых уровней	2
Количество офисных уровней	4
Парковка, м/м	70
Зона обслуживания, тыс. чел.	510
Посещаемость, млн чел. в год	1,2
Веб-сайт	www.tulsky.ru

57

Торгово–ресторанный комплекс «Пражский Град»



Современный уникальный торгово–ресторанный комплекс, имеющий выгодное расположение в непосредственной близости к метро «Пражская». В течение 2018 года полностью завершено изменение концепции позиционирования ТРК «Пражский Град».

На сегодняшний день торгово–ресторанный комплекс «Пражский Град» — это специализированный торговый центр с ресторанным комплексом, предоставляющий жителям близлежащих районов возможность посещать

различные рестораны и кафе в одном современном и комфортном месте ежедневно. В торговом центре представлены различные концепций питания, летняя терраса, а также супермаркет.

Продуктовый супермаркет «Мираторг», ресторан японской кухни «Якитория», чешский пивной ресторан FANZONE, караоке–клуб FANZONE, ресторан быстрого питания KFC, кальянная «Московская Сеть Кальянных».

80 642
тыс. руб.

Выручка

706
млн руб.

Рыночная стоимость

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2020 г.

Адрес	Москва, м. «Пражская», ул. Кировоградская, д. 24а
Открыт	20 июня 2007 года
Общая площадь, кв. м	3000
Количество торговых уровней	3
Парковка, м/м	50
Зона обслуживания, тыс. чел.	562
Посещаемость, млн чел. в год	1,5
Веб–сайт	www.pragsky-grad.ru

Торговый центр «Коломенский»



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

В торговом центре представлены популярные магазины, супермаркет, предприятия сферы услуг,

а также рестораны и кафе. Торговый центр рассчитан на ежедневные покупки в пешеходной доступности, а также для посетителей на автомобилях и общественном транспорте.

13 магазинов, продуктовый супермаркет «Мираторг», 2 ресторана: KFC, PizzaHut.

141 387
тыс. руб.

Выручка

1 576
млн руб.

Рыночная стоимость

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2020 г.

Адрес	Москва, м. «Коломенская», м. «проспект Андропова», д. 23
Открыт	26 мая 2006 года
Общая площадь, кв. м	3200
Количество торговых уровней	2
Парковка, м/м	50
Зона обслуживания, тыс. чел.	600
Посещаемость, млн чел. в год	4.2
Веб–сайт	www.tc-kolomensky.ru

Торгово–развлекательный комплекс «Перово Молл»



Семейный торгово–развлекательный комплекс, приобретенный в конце 2017 года, прошедший 1-й этап реновации в начале 2018 года: проведен концептуальный ребрендинг и модернизация, изменены фасады и внутренняя планировка. В 2019 году закончен второй этап реновации, в результате чего арендопригодная площадь увеличилась на 1600 кв. м. Самый популярный

торгово–развлекательный комплекс в районах Новогиреево и Перово расположен на первой линии улицы Перовская в центре массовой жилой застройки.

19 магазинов, фитнес-клуб, супермаркет «Перекресток», «Детский мир», Familia, DNS, 5 ресторанов и кафе: ILПатио, KFC, PizzaHut, CostaCoffee, семейный развлекательный центр «Парквик».

120 683
тыс. руб.

Выручка

1 047
млн руб.

Рыночная стоимость

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2020 г.

Адрес	Москва, м.«Перово», м. «Новогиреево», ул. Перовская, д. 61а
Открыт	26 сентября 2013 года, покупка 2017 год, реновация декабрь 2019 год
Общая площадь, кв. м	13 500
Количество торговых уровней	3
Парковка, м/м	80
Зона обслуживания, тыс. чел.	520
Посещаемость, млн чел. в год	2

Веб-сайт www.perovomall.ru

Сеть районных торговых центров «Смолл»



Сеть районных торговых центров «Смолл» — это небольшие торговые центры с единым брендом, представляющие возможность приобрести все необходимое в комфортных условиях рядом с домом. Такие центры, как правило, расположены в густонаселенных микрорайонах, районах новостроек, на основных магистралях, рядом со станциями метро и остановками общественного транспорта. Современные районные

центры «Смолл» рассчитаны на обеспечение жителей ближайших районов товарами и услугами повседневного спроса. В районных торговых центрах располагаются супермаркет, рестораны и кафе, аптека, дом быта, химчистка, магазины косметики, парфюмерии, бытовой химии, салоны сотовой связи и различные услуги.

6 объектов находится в собственности.

122 469
тыс. руб.

Выручка

1 281
млн руб.

Рыночная стоимость

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2020 г.

Адрес	Торговый центр «Смолл Пролетарский» Адрес: Пролетарский просп., д. 2а Торговый центр «Смолл Бирюлевский» Адрес: ул. Бирюлевская, д. 26а Торговый центр «Смолл Черноморский» Адрес: Черноморский бул., д. 10 Торговый центр «Смолл Шипиловский» Адрес: Шипиловская ул., д. 62а Торговый центр «Смолл Борисовский» Адрес: Борисовский проезд, д. 46а Торговый центр «Смолл Каширский» Адрес: Каширское шоссе, д. 26
Открыт	2017 год, реновация 2018-2020 годы
Общая площадь, кв. м	4169
Количество торговых уровней	–
Парковка, м/м	60
Посещаемость, млн чел. в год	0,6
Веб-сайт	www.small.msk.ru

Многофункциональное здание в центре Москвы



62

6 595
тыс. руб.

Выручка

132
млн руб.

Рыночная стоимость

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2020 г.

Адрес	Москва, м. «Цветной бульвар», м. «Трубная», 1-й Колобовский пер., д. 19
Открыт	08 января 2003 года
Общая площадь, кв. м	413
Количество торговых уровней	3
Парковка, м/м	5

Многофункциональный комплекс WEST MALL

Многофункциональный комплекс расположен в Западном административном округе г. Москвы, в районе Очаково-Матвеевское, на ул. Лобачевского.

Абсолютно новая концепция торгового, точнее многофункционального комплекса, — новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве:

- ← максимально вытянутый фасад-витрина вдоль ул. Лобачевского длиной 250 м. отличное месторасположение;
- ← выделенная обособленная часть здания (двухэтажный лот) для продажи под размещение: магазина DIY/мебель/кухни, автосалона, фитнес-центра, медицинского центра, гостиницы, офиса и пр.;
- ← многофункциональный комплекс, проектирование которого осуществляется по международным экологическим стандартам (BREEAM). При строительстве будут использованы эко-сертифицированные материалы и внедрены 62 «зеленые» технологии;
- ← первый районный торговый комплекс, в котором все технологические зоны и логистика размещены на минус первом этаже, отсутствует привычное понимание «задней технической части ТЦ», где обычно размещаются дебаркадеры, контейнеры для мусора и пр.;
- ← создание особой атмосферы для посетителей: 3 вида питания — фудхолл, фудкорт и рестораны с летними верандами, Арт-пространство,

730
млн руб.

Текущая рыночная стоимость участка

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2020 г.



Центр «зеленых» технологий, максимальное количество услуг и товаров повседневного спроса, минимальный классический ретейл (особенно магазины одежды), новейшие архитектурные решения и др.;

- ← парк на крыше ТЦ;
- ← public place — площадка для общественных мероприятий и ярмарок в границах земельного участка.

Согласно «Экологическому заключению по внедрению «зеленых» технологий при строительстве многофункционального комплекса WEST MALL, разработанному ООО «Бранан Энвайронмент», концепция проекта имеет необходимый набор мероприятий, технологий и проектных решений для получения сертификата на соответствие международным «зеленым» стандартам BREEAM.

Адрес	Москва, ЗАО, ул. Большая Очаковская, вл.1
Открыт	2-е полугодие 2022 года (в стадии реализации)
Общая площадь, кв. м	28 500
Количество торговых уровней	2
Парковка, м/м	216

63

Управление торговыми и многофункциональными центрами Digital и Prop Tech

Более чем 17-летний опыт в сфере Property management — управления торговыми и многофункциональными центрами позволяет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» создавать торговые пространства, одинаково удобные для посетителей и арендаторов, которые представлены магазинами и ресторанами различных брендов, как международных, так и российских.

64

В этой связи особое внимание уделяется формированию и поддержанию взаимовыгодных отношений с арендаторами — основными потребителями девелоперских проектов, при этом состав арендаторов подлежит постоянному мониторингу и оптимизации.

Сотрудники АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеют уникальный опыт работы в области управления торговыми и многофункциональными центрами, а также заслуженную позитивную репутацию в профессиональном сообществе, это позволяет Компании эффективно управлять значительным количеством объектов коммерческой недвижимости.

Понимание рынка, многолетний опыт и устойчивые отношения с ретейловыми компаниями в сочетании с внедрением инновационных решений Prop Tech дают возможность предоставлять услуги по Property

management сторонним владельцам торговых центров наиболее эффективно.

Компания последовательно внедряет комплекс современных инноваций при управлении торговыми и многофункциональными центрами и развивает digital проекты в сфере недвижимости. Хорошими примерами для этого являются реализованные мероприятия на собственных торговых центрах Компании: ТРК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТДК «Тульский», ТЦ «Ритейл Парк», ТРК «Перово Молл», ТРК «Пражский Град», ТЦ «Коломенский», СРТЦ «Смолл» .

Проект Prop Tech разрабатывает и внедряет технологически инновационные решения автоматизации, цифровизации и оптимизации для девелопмента и управления, а также новые бизнес-модели и систему управления и девелопмента и эксплуатации в эпоху цифровой трансформации.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует 6 направлений Prop tech:

1 smart center (умное здание, диспетчеризация, автоматизация, в том числе операционных процессов, сокращение ресурсопотребления и др.);

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

3 B2B2C (совместно с арендаторами: цифровой маркетинг и реклама indoor/outdoor, click&collect, коммуникации с посетителями, в том числе потенциальными, SEO продвижение, push-уведомления и др.);

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

5 автоматизация всех арендных процессов (CRM, электронный сервис для арендаторов, личный кабинет и др.);

6 digital маркетинг.

Во всех торговых центрах АО «ФПК «Гарант-Инвест» реализуются современные цифровые технологии, которые постоянно совершенствуются. Количество брендов, осуществляющих выдачу интернет-заказов в магазинах ТЦ АО «ФПК «Гарант-Инвест» — 174, что более 50% всех арендаторов.

65



УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ/ESG

Наш подход

Основные показатели устойчивого
развития за 2020 год

Социально ориентированная
компания

ОТКРЫТО

Наш подход

Важнейшая часть деятельности АО «ФПК «Гарант-Инвест» – реализация принципов устойчивого развития. Мы гордимся тем, что наша Компания продолжает совершенствоваться в этой области даже в условиях пандемии COVID-19.

Основные направления Стратегии устойчивого развития:

68

Охрана окружающей среды. На объектах внедряются «зеленые» технологии, проводятся ресурсосберегающие мероприятия, проводится модернизация оборудования, регулярно осуществляется экологический мониторинг и повышается энергоэффективность.

Социально направленная деятельность. Забота о сотрудниках и членах их семей является частью политики Компании, направленной на достижение высоких стандартов качества жизни. Многолетняя социальная деятельность является неотъемлемой частью повседневной жизни и философии Компании.

Управление цепочками закупок. Выстраивание долгосрочных партнерских отношений с поставщиками, подрядчиками и потребителями, ответственный подход к выбору контрагентов и партнеров.

Ответственное инвестирование. Одним из основных направлений является инвестирование в собственную «Программу РЕ» по реновации и модернизации объектов недвижимости и развитие рынка «зеленого»

строительства в Москве. «Зеленое» финансирование — выпуск зеленых облигаций направлен на целевое использование «зеленых» технологий в недвижимости.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» — первый в России эмитент «зеленых» облигаций в сфере недвижимости. «Зеленое» финансирование привлекается для реализации комплекса «зеленых» технологий при девелопменте, строительстве и редевелопменте объектов недвижимости.

«Зеленые» облигации Компании соответствуют Принципам «зеленых» облигаций (Green Bonds Principles, GBP), опубликованным Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA) и включены в Сектор Устойчивого развития.

Средства, привлеченные за счет первого выпуска «зеленых» облигаций, направляются на модернизацию торговых и многофункциональных центров, внедрение ресурсосберегающих технологий в рамках инвестиционной «Программы РЕ» с целью реализации Стратегии устойчивого



69

развития Компании: снижения негативного воздействия на окружающую среду, повышения комфорта для жителей, внедрения «зеленых» технологий в коммерческую недвижимость. Все мероприятия в процессе реновации объекта коммерческой недвижимости направлены на энерго-, водо- и теплоснабжение, а также на улучшение качества городской среды и инфраструктуры вблизи объекта, в том числе на широкое использование «зеленых» технологий внутри и снаружи торговых центров.

Средства, привлеченные в рамках второго выпуска «зеленых» облигаций, имеют целевое назначение и будут направлены на финансирование «зеленых» технологий при проектировании и строительстве нового многофункционального комплекса

WEST MALL на западе Москвы, в том числе для внедрения современных ресурсоэффективных и ресурсосберегающих технологий, управления отходами и выбросами/сбросами загрязняющих веществ, инфраструктуры для экологических видов транспорта и использования эко-сертифицированных материалов и оборудования.

Целевое использование средств в рамках «зеленого» финансирования один раз в полугодие подтверждается независимым аудитором BDO. Рейтинговое агентство «Эксперт РА» ежегодно выдает независимое заключение, которое подтверждает соответствие целей использования средств условиям выпусков «зеленых» облигационных займов. Подробная информация об использовании средств размещается на сайте Московской биржи и на официальном сайте Компании.

Внедрение «зеленых» технологий»

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» активно интегрирует принципы устойчивого развития в деятельность, связанную с редевелопментом и модернизацией существующих торговых

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 и др.

Управление отходами и выбросами загрязняющих веществ:

- ← отдельный сбор мусора;
- ← пресс-компакторы;
- ← жиросъемники промышленные;
- ← системы фильтрации и очистки воздуха;
- ← установка очистки выбросов от оборудования ресторанов;
- ← аппараты для приема оборотной тары;
- ← промышленная очистка сточных вод и др.

и многофункциональных центров. Компания имеет собственный реестр 62 «зеленых» технологий в недвижимости:

Инфраструктура для пользователей экологическими видами транспорта:

- ← зарядка электроавтомобилей;
- ← велопарковки и велодорожки;
- ← электроскутеры, самокаты и др.

Благоустройство и организация комфортной среды:

- ← зеленые крыши и эксплуатируемая кровля;
- ← зеленые насаждения и ландшафт;
- ← озеленение внутри многофункциональных/ торговых центров;
- ← организация декоративных бассейнов/ фонтанов и др. ;
- ← использование экоматериалов в дизайне и общественных зонах.

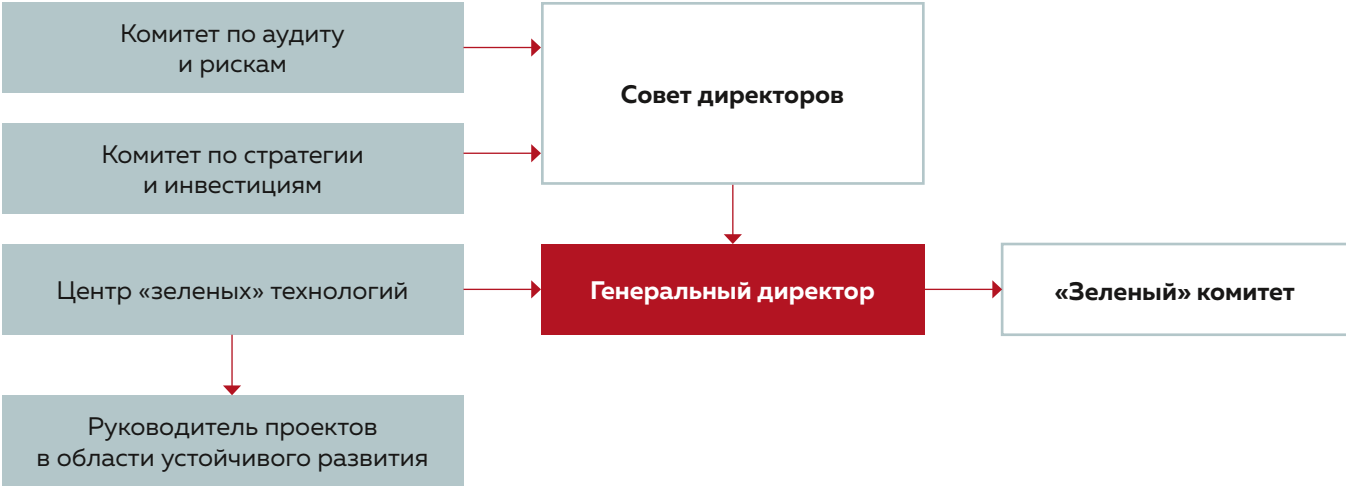
Торговые и многофункциональные центры потребляют значительное количество водных ресурсов в связи с операционной деятельностью объектов недвижимости, часть водопотребления приходится на поддержание деятельности арендаторов (работы предприятий формата «фастфуд», ресторанов, салонов красоты).

В рамках реализации Стратегии устойчивого развития Компания стремится к сокращению водопотребления. С этой целью мы уже начали реализацию комплекса мероприятий. Например, в торговом комплексе «Галерея Аэропорт» были установлены

аэраторы на смесители, способные сократить объем водопотребления до 40% за счет рассеивания струи воды. 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 жиросъемники позволяют улавливать до 95% поступающих вместе со сточными водами загрязняющих веществ.



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



72 АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» определяет вопросы в области устойчивого развития как философию долгосрочного и устойчивого развития Компании, которая позволяет гармонично интегрировать успешный бизнес с базовыми общечеловеческими ценностями и приоритетами национального развития.

Принципы Компании в области устойчивого развития:

- 1

улучшение качества жизни за счет инновационного развития бизнеса и внедрения новых технологий;
- 2

обеспечение безопасности труда и инвестирование в развитие человеческого капитала;
- 3

забота об окружающей среде и минимизация негативного воздействия на нее;
- 4

эффективная инвестиционная деятельность, связанная с развитием объектов недвижимости, ориентированных на повышение конкурентоспособности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в интересах бизнеса и экономики в целом;
- 5

учет интересов заинтересованных сторон, системный подход к построению добро-совестных и взаимовыгодных отношений с ними на основании требований деловой этики;
- 6

вклад в развитие районов присутствия объектов Компании;
- 7

публичная открытость и прозрачность, развитие нефинансовой отчетности.

Основные показатели устойчивого развития за 2020 год

Деятельность в области охраны окружающей среды

Показатель	Значение
Общий объем потребления воды, м³	93 733
Объем сброса сточных вод, м³	93 733
Образовано отходов, т	1531,964
Передано отходов (за исключением твердых коммунальных отходов) другим хозяйствующим субъектам для обработки, утилизации и обезвреживания, т	884,016
Передано отходов (за исключением твердых коммунальных отходов) другим хозяйствующим субъектам для хранения и захоронения	314,934
Потребление электроэнергии, МВт	24 908,711
Потребление теплоэнергии, Гкал	8605

Социальная деятельность

Показатель	Значение
Количество проведенных мероприятий	более 60
Вовлеченность, чел.	более 20 000
Расходы на социальную деятельность, млн руб.	12,8

Социально ориентированная компания

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 нашей Компании.

Мы ведем активную социальную деятельность, стремясь максимально увеличить наше положительное воздействие на жителей территорий присутствия наших объектов и свести к минимуму любые потенциальные



негативные последствия нашей деятельности. В связи с этим мы реализуем широкий спектр социально-экономических проектов и инициатив: мы проводим благотворительные инициативы, пожертвования, спонсируем социальные мероприятия и реализуем проекты, направленные на улучшение уровня жизни.

Социальные инвестиции Компании вносят существенный вклад в создание благоприятной и комфортной социальной среды в районах расположения объектов и осуществляются на основе принципов прозрачности, открытого диалога и вовлеченности всех заинтересованных сторон: сотрудников, арендаторов, подрядчиков, поставщиков и местных жителей. Мы развиваем социально ориентированную деятельность в различных сферах, включая поддержку

социально незащищенных групп населения, проекты по сохранению культурного наследия, проекты, поддерживающие здоровый образ жизни. В 2020 году основными направлениями социально ориентированной деятельности стали:

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

В целом на объектах Компании в 2020 году было проведено более 60 мероприятий, в которых приняли участие более 20 000 человек.

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Общая информация
о корпоративном управлении

Органы управления

Исполнительные органы
управления

Система вознаграждения органов
управления

Управление рисками и система
внутреннего контроля

Общая информация о корпоративном управлении

Система корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» направлена на создание и сохранение надежных и доверительных отношений с сообществом инвесторов и акционеров, что способствует дальнейшему увеличению инвестиционной привлекательности Компании и отражает наше видение Компании в будущем, как одной из первых публичных и социально ответственных Компаний на российском рынке коммерческой недвижимости

78

В своей работе мы ориентированы на лучшие отечественные и зарубежные практики и стандарты. Мы осознаем, что изменения внешней среды и новые вызовы, с которыми сталкивается Компания, в том числе при внедрении инноваций и цифровых технологий, и сопутствующие этим процессам риски, требуют эффективной системы корпоративного управления.

Формирование этой системы определяется стремлением обеспечить уверенность акционеров, сотрудников, клиентов и других стейкхолдеров в эффективном и профессиональном управлении. Подходы к организации эффективного корпоративного управления, ключевые принципы и положения, используемые Компанией, определены в Кодексе корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость» ФПК «Гарант-Инвест». Вместе с тем мы осознаем, что изменения внешней среды

и новые вызовы, с которыми сталкивается Компания, в том числе при внедрении инноваций и цифровых технологий, а также сопутствующие этим процессам риски, требуют своевременной и адекватной «настройки» системы корпоративного управления.

В настоящее время, не являясь публичной, Компания не обязана соблюдать рекомендации, изложенные в Кодексе корпоративного управления, одобренном Банком России 10.04.2014 г. Однако Компания стремится следовать положениям этого документа по основным разделам: Права акционеров, Совет директоров, Корпоративный секретарь, Система вознаграждений, Система управления рисками, раскрытие информации, существенные корпоративные действия. По большинству из них достигнуто соответствие значительному числу установленных критериев.

Ключевые принципы корпоративного управления

Ключевыми принципами, на которых базируется система корпоративного управления Компании являются:

- ← обеспечение равного и справедливого отношения ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Компанией;
- ← компетенция и ответственность членов Совета директоров (которые действуют в интересах Компании и ее акционеров), подотчетность акционерам, наличие достаточного количества независимых директоров;
- ← эффективная система управления рисками и внутреннего контроля для обеспечения разумной уверенности в достижении поставленных целей;
- ← информационная политика, обеспечивающая прозрачность всех аспектов деятельности для акционеров, инвесторов и других стейкхолдеров;
- ← полное и своевременное раскрытие информации о существенных корпоративных действиях в соответствии с требованиями законодательства и принципами, изложенными в Кодексе корпоративного управления ЦБ РФ;

- ← система вознаграждения членов Совета директоров, руководящих сотрудников исполнительных органов, мотивирующая их эффективную работу для достижения бизнес-целей;
- ← постоянное совершенствование практики корпоративного управления в соответствии с изменениями в законодательстве и текущими трендами.

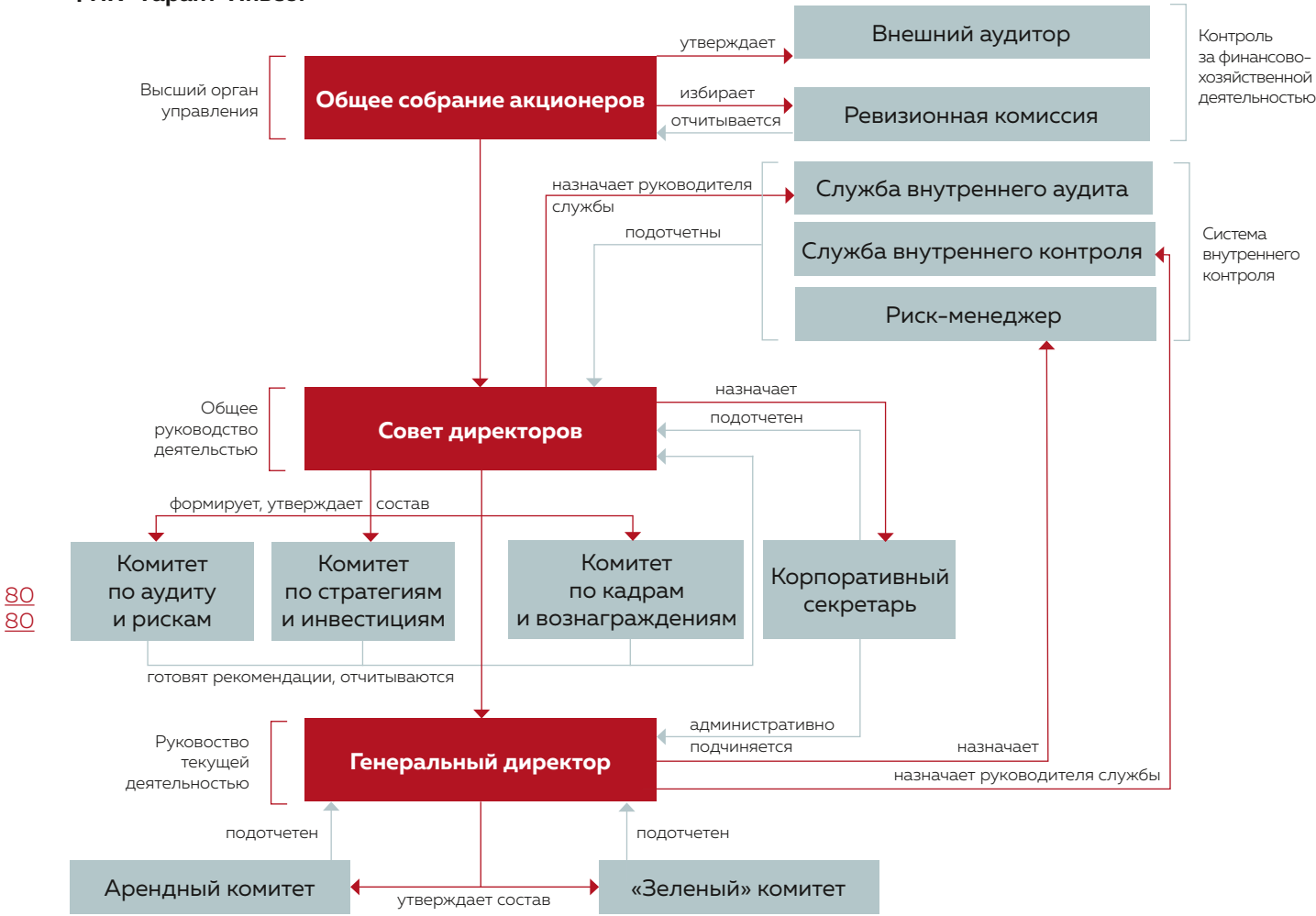
Основными документами, обеспечивающими соблюдение прав акционеров Компании, являются:

- ← устав Компании;
- ← положение об общем собрании Компании;
- ← положение о Совете директоров;
- ← кодекс корпоративного управления;
- ← информационная политика;
- ← дивидендная политика.

79



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



Совершенствование системы корпоративного управления

В 2020 году Компания продолжила внедрение норм Кодекса корпоративного управления Банка России. Внутренние документы, регламентирующие деятельность в области корпоративного управления, дополнялись или приводились в соответствие с Кодексом. На заседании Совета директоров были утверждены в новой редакции:

- ← корпоративная стратегия АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на 2020–2024 годы;

- ← политика управления рисками;
- ← инвестиционная программа;
- ← регламент по арендным отношениям;
- ← положение о Комитете по стратегии и инвестициям;
- ← информационная политика;
- ← принципы экологического менеджмента;

- ← о составе и работе «Зеленого» комитета;
- ← приказ «О назначении ответственных лиц по закупочной деятельности;
- ← положение об Антикоррупционной политике;
- ← положение о вознаграждении и компенсации расходов членов Совета директоров.

Эффективность работы Совета директоров, в том числе по вопросам, связанным с защитой интересов акционеров и управлением рисками, требует включения в состав независимых директоров. Участие и вклад независимых директоров в работу Совета директоров повышает уровень доверия к Компании со стороны акционеров и инвестиционного сообщества и качество стратегических решений. В прошедшем году Совет директоров утвердил председателя Совета в качестве независимого директора в соответствии с критериями независимости, установленными Московской биржей. Таким образом, 2 из 5 членов Совета директоров Компании являются независимыми, что соответствует рекомендациям Кодекса (не менее 1/3 избранного состава Совета директоров).

Взаимодействие с акционерами и инвесторами

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

В рамках взаимодействия с инвестиционным сообществом были проведены следующие мероприятия:

- Работа по совершенствованию корпоративного управления будет продолжена по двум направлениям:
- ← приведение отдельных внутренних документов в полное соответствие Кодексу Корпоративного управления Банка России, использование их положений и норм в повседневной практике;
 - ← управление подконтрольными обществами. Взаимодействие с подконтрольными организациями направлено на реализацию стратегии и повышение их инвестиционной привлекательности как держателей наиболее ценных активов Компании.
- В дальнейшем такая работа будет тесно связана с внедрением других принципов устойчивого развития (экологический и социальный факторы) в общекорпоративную стратегию.

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

Органы управления

Общее собрание акционеров

В соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом АО «Коммерческая Недвижимость», Положением о порядке созыва и проведения общего собрания акционеров высшим органом управления.

Годовое общее собрание акционеров прошло 22 сентября 2020 года.

Совет директоров

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

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

На собрании, помимо других были рассмотрены вопросы: об утверждении годового отчёта Компании; об избрании Совета директоров Компании; об утверждении аудитора консолидированной финансовой отчетности по МСФО; о распределении прибыли.

Совет директоров осуществляет стратегическое управление Компанией, определяет основные принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов, определяет цели Компании (миссию), оказывает влияние на корпоративную культуру и ценности Компании.



В соответствии с Кодексом корпоративного управления Банка России и Положением о Совете директоров, утверждённым решением общего собрания акционеров (Протокол 3/2018 от 13.08.2018 г.) основными задачами Совета директоров являются:

- ← участие в разработке и утверждение долгосрочной стратегии развития Компании, реализация которой позволит достигнуть плановых операционных и финансовых показателей и создать экономическую стоимость. Создание бизнес-модели Компании;
- ← рассмотрение и утверждение бизнес – планов, операционных и инвестиционных бюджетов, подготовленных исполнительными органами и отчетов об их исполнении;
- ← формирование эффективных исполнительных органов и обеспечения действенного контроля за их деятельностью;
- ← определение принципов и подходов к организации системы управления рисками и внутреннего контроля;
- ← разработка и внедрение Политики по вознаграждению и возмещению расходов членов Совета директоров, исполнительных органов и ключевых сотрудников Компании;

- ← выявление и урегулирование внутренних конфликтов между органами управления, акционерами и сотрудниками Компании;
- ← обеспечение прозрачности деятельности Компании, своевременности и полноты раскрытия информации и свободного доступа к ней акционеров и других стейкхолдеров;
- ← осуществление контроля за практикой корпоративного управления и ключевой роли в существенных корпоративных событиях Компании;
- ← Подотчетность акционерам Компании, работа в интересах Компании и широкого круга стейкхолдеров;
- ← формирование дивидендной политики Компании, предоставление на утверждение Общему собранию акционеров предложений по размеру дивидендов и порядку их выплаты;
- ← предоставление Общему собранию акционеров предложений по назначению аудитора Компании.
- ← рассмотрение и предварительное утверждение проектов годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, отчетов о прибылях и убытках Компании;
- ← рассмотрение отчетов по результатам аудиторских проверок и предоставление предложений по материалам проверок акционерам.

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

- ← достижение соответствия между целями Компании и её стратегией, корпоративной культурой и ценностями. Здоровая корпоративная культура рассматривается Советом директоров как одно из конкурентных преимуществ;
- ← состав Совета директоров обеспечивает баланс экспертизы, опыта, навыков и знаний необходимых Компании на каждом этапе развития. Каждый директор имеет возможность и способен внести свой вклад в эффективную работу Совета директоров. Систематическая оценка эффективности работы Совета директоров;
- ← совет директоров понимает свои права и обязанности, ответственность перед акционерами, инвесторами и другими стейкхолдерами. Утвержденные политики и процедуры поддерживают эффективный процесс принятия решений. Совет директоров стремится создавать и поддерживать хорошую практику корпоративного управления;
- ← работа Совета директоров нацелена на долгосрочное и успешное развитие Компании, создание и сохранение

экономической стоимости. В этой связи особое внимание уделяется рискам (включая риски, связанные с изменением климата) и возможностям для роста. Совет директоров несет ответственность за разработку процессов принятия стратегических решений и эффективный риск-менеджмент;

- ← совет директоров мотивирует своих членов, руководящих и ключевых исполнительных сотрудников Компании для достижения целевых результатов деятельности, исполнения стратегии в рамках действующей корпоративной культуры и ценностей через создание эффективной системы вознаграждения;
- ← совет директоров стремится выстроить эффективные взаимоотношения и конструктивный диалог с акционерами, инвесторами, сотрудниками, контрагентами, кредиторами, клиентами, органами власти, жителями города и учитывать их интересы при принятии стратегических решений.

Заседания Совета директоров проводятся в соответствии с планом работы, утвержденным на период 6 месяцев. План работы включает вопросы разработки, обновления и контроля за исполнением стратегии, утверждения операционных бюджетов и инвестиционных планов, отчеты об их исполнении, функционирование системы риск-менеджмента, кадровые вопросы. Для принятия решений по вопросам, которые не могли быть включены в план заседаний, но требовали принятия своевременных решений, проводились внеплановые заседания.

Заседания проводятся в очной форме, что свидетельствует об ответственном отношении членов Совета директоров к своим обязанностям. Информация о проведении заседаний Совета директоров своевременно раскрывалась на соответствующих Интернет-ресурсах и веб-сайте Компании.

Отдельным направлением в работе Совета директоров было решение экологических и социальных вопросов, которые имеют важное значение для сохранения конкурентоспособности в долгосрочной перспективе.

Интегрируя вопросы устойчивого развития в общий процесс стратегического планирования Компании, Совет директоров контролирует реализацию стратегии в области устойчивого развития так же, как и все другие стратегические инициативы, имеющие значения для долгосрочного успеха Компании. Важнейшими вопросами, касающимися этой сферы и рассмотренные на заседаниях Совета директоров были вопросы: о стратегии устойчивого развития, программе

«зеленых» технологий и «зеленых» облигаций; об утверждении Стратегии устойчивого развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в новой редакции.

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

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



Состав Совета директоров – избран на годовом Общем собрании акционеров 22.09.2020 г.

Грецов Андрей Анатольевич

Статус:

Председатель Совета директоров, независимый директор

Входит в состав Совета директоров с 06.08.2009 г.

Год рождения:

1959

Образование:

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

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

2009 г. – Лондонская школа бизнеса, Senior Executive Programm.

2017 г. – Британский институт директоров, дипломированный директор.

Панфилов Алексей Юрьевич

Статус:

Исполнительный директор

Входит в состав Совета директоров с 06.08.2009 г.

Год рождения:

1972

Образование:

1995 г. – Государственный технический университет им. Н.Э. Баумана, специальность «Электронное машиностроение».

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

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

Касьянов Игорь Леонидович

Статус:

Неисполнительный директор

Входит в состав Совета директоров с 06.08.2009 г.

Год рождения:

1958

Образование:

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

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

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

Борисов Александр Иванович

Статус:

Независимый директор

Входит в состав Совета директоров с 17.09.2018 г.

Год рождения:

1945

Образование:

1970 г. – Военный институт иностранных языков.

1986 г. – курс повышения квалификации в Институте городского управления.

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

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

Козовой Артем Геннадьевич

Статус:

Неисполнительный директор

Входит в состав Совета директоров с 21.05.2010 г.

Год рождения:

1981

Образование:

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



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»

Комитет по аудиту и рискам

Реорганизован из Комитета по управлению рисками решением Совета директоров 14 августа 2018 года (протокол от 14.08.2018 г. №7). Возглавляет комитет независимый директор Борисов А.И.

К компетенциям комитета по аудиту и рискам относятся:

- ← выработка предложений по надзору за рисками, разработка, мониторинг и обновление состава ключевых рисков деятельности Компании;
- ← рассмотрение текущих вопросов по созданию и совершенствованию системы управления рисками (СУР);
- ← обеспечение действенности систем и процессов внутреннего контроля в отношении порядка составления и представления бухгалтерской (финансовой) и внутренней (управленческой) отчетности, мониторинг выполнения требований законодательства Российской Федерации, а также внутренних документов организации, обеспечение сохранности активов Компании;
- ← анализ отчетов Службы внутреннего аудита о выполнении планов проверок;

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

- ← подготовка рекомендаций органам управления Компании по проведению внешних аудиторских проверок и выбору внешних аудиторов;
- ← обеспечение своевременного принятия мер по устранению недостатков в системе внутреннего аудита и нарушений требований законодательства Российской Федерации, внутренних документов Компании, а также других недостатков и нарушений, выявленных внешними и внутренними аудиторами;
- ← предварительное рассмотрение стратегии управления рисками, анализ управления наиболее значимыми рисками и мониторинг реализации указанного порядка;
- ← обеспечение Совета директоров и акционеров полной информацией о рисках (подготовка карт рисков и иной регулярной отчетности);
- ← постоянный мониторинг уровня и состояния рисков рынка недвижимости, прежде всего торговой.

Комитет по Стратегии и инвестициям

Реорганизован из Инвестиционного комитета решением Совета директоров 14 августа 2018 года (протокол от 14.08.2018 г. №7). К компетенциям Комитета по Стратегии и инвестициям относятся:

- ← определение приоритетных направлений деятельности, рассмотрение среднесрочных и долгосрочных программ развития, инвестиционной программы, бизнес-планов и отчетов об исполнении бизнес-планов, итогов финансово-хозяйственной деятельности Компании в целом и ее дочерних обществ;
- ← рассмотрение предложений по осуществлению совместных проектов со стратегическими партнерами;
- ← внедрение мероприятий по улучшению/оптимизации деятельности Компании и подконтрольных организаций по финансовым показателям;

Комитет по кадрам и вознаграждениям

Создан решением Совета директоров 14 августа 2018 года (протокол от 14.08.2018 г. №7). К компетенциям Комитета по кадрам и вознаграждениям относятся:

- ← Выработка рекомендаций по размерам вознаграждений членам Совета директоров Компании
- ← Оценка деятельности лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа (управляющей организации, управляющего), и членов коллегиального исполнительного органа Компании
- ← Определение условий договоров с членами коллегиального исполнительного органа и лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа Компании

- ← 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.

- ← 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 18.07.2019 г. (протокол №21 от 18.07.2019 г.) полномочия Генерального директора Панфилова А.Ю. продлены на срок до 02.08.2022 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.

«Зеленый» комитет при Генеральном директоре

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

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

К компетенциям «зеленого» комитета относятся:

- ← разработка, на основе предложений членов Комитета, программы мероприятий Компании и дочерних обществ, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду («зеленые» технологии);

- ← оценка проектов, финансируемых за счет выпуска «зеленых» облигаций, на соответствие требованиям Green Bond Principles;
- ← формирование подходов по раскрытию информации и предварительное рассмотрение отчетности по результатам мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду («зеленые» технологии);
- ← предварительное рассмотрение финансовой отчетности по вопросам использования средств, полученных за счет выпуска «зеленых» облигаций;
- ← предварительное рассмотрение нефинансовой отчетности в сфере устойчивого развития и реализации мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду;

- ← информационный обмен (предоставление, обсуждение и анализ информации) между членами Комитета и ответственными сотрудниками по вопросам текущей работы;
- ← рассмотрение результатов проведения проверок и экспертиз, сертификаций и иных мероприятий;

- ← информирование ответственных лиц Компании и его дочерних обществ по вопросам деятельности Компании в сфере «зеленых» технологий;
- ← иные вопросы в сфере экологии, влияния деятельности организации на городскую и окружающую среду, внедрения «зеленых» технологий.

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;
- ← неарендные доходы, значимые события за месяц, проведенные и планируемые events и промоакции.



Противодействие коррупции и регулирование
возможных конфликтов интересов

Совет директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами управления, акционерами и сотрудниками.

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

- ← при возникновении потенциального конфликта интересов, в том числе при наличии заинтересованности в совершении сделки, уведомлять об этом Совет директоров Компании, председателя Совета директоров либо корпоративного секретаря Компании в письменной форме до начала обсуждения вопроса, по которому у членов Совета директоров имеется конфликт интересов;
- ← воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта интересов;
- ← воздерживаться от голосования по вопросам, в отношении которых у членов Совета директоров имеется конфликт интересов, а в случаях, когда того требует характер обсуждаемого вопроса либо специфика конфликта интересов, не присутствовать при обсуждении такого вопроса на заседании Совета директоров;

- ← сообщать председателю Совета директоров и/или корпоративному секретарю Компании сведения о связанных и аффилированных с ним лицах;
- ← уведомлять Совет директоров Компании о владении ценными бумагами Компании и ценными бумагами (долями) её подконтрольных организаций, а также о намерении совершить сделки с ценными бумагами Компании и/или ценными бумагами (долями) его подконтрольных организаций и о совершенных им сделках с такими ценными бумагами (долями);
- ← не принимать подарки от сторон, заинтересованных в принятии решений Советом директоров Компании, а также не пользоваться какими-либо иными прямыми или косвенными выгодами, предоставляемыми такими лицами (за исключением символических знаков внимания в соответствии с общепринятыми правилами вежливости или сувениров при проведении официальных мероприятий).

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

Система вознаграждения
органов управления

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

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

Работа Совета директоров по этим вопросам будет фокусироваться на совершенствовании системы вознаграждения исполнительных органов Компании и ее ключевых сотрудников. Будут

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



Управление рисками и система внутреннего контроля

Компания рассматривает управление рисками как один из важных компонентов долгосрочного стратегического управления, увеличения стоимости Компании и повышения операционной эффективности деятельности.

Система управления рисками направлена на своевременное выявление рисков для снижения вероятности и масштаба потенциальных потерь и схематично может быть представлена следующим образом:

94



Основные риски

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

I группа. Стратегические риски — риски, порожденные факторами неопределенности при стратегическом и бизнес-планировании. К данной группе рисков относятся следующие риски глобального характера:

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

II группа. Финансовые риски — риски, связанные с вероятностью финансовых потерь, наступлением негативных последствий, выражающихся в снижении прибыли, потере дохода или капитала.

К данной группе рисков относятся следующие риски:

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

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

К данной группе рисков относятся следующие риски:

- ← риски, вызванные изменениями соотношения спроса и предложения

(B2B и B2C): увеличение доли вакантных площадей; отсутствие сбалансированного по профилю портфеля арендаторов; снижение посещаемости торговых центров;

- ← риски, связанные с конкурентным окружением;
- ← риски, связанные со взаимоотношениями с арендаторами: рост просроченных арендных платежей; досрочное расторжение договора аренды («упущенная выгода»); изменение структуры ставки аренды; изменение валюты ставки аренды;
- ← риски, связанные с реализацией проектов: капитальное строительство, реновация и др.;
- ← риски, связанные с физическим и моральным устареванием зданий и оборудования: рост аварийных ситуаций, связанных с оборудованием, снижение конкурентных преимуществ в сравнении с другими ТЦ, снижение популярности у посетителей;
- ← риски, связанные с изменением цен на потребляемые Компанией и ее дочерними организациями услуги 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.

95

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

К данной группе рисков относятся следующие риски:

- ← 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.

К данной группе рисков относятся следующие риски:

- ← 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.

Кроме того, 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 его дочерних организаций, уделяется повышенное внимание.



Этапы системы управления рисками



Нормативная база, регулирующая Систему управления рисками:

- ← политика управления рисками;
- ← методика управления рисками;
- ← положение о подразделении (службе) по управлению рисками;
- ← положение о Совете директоров;
- ← положение о Комитете по аудиту и рискам.

Методы управления рисками

- ← снижение риска: снижение потенциального влияния (ущерба) от реализации риска или вероятности его реализации, либо и того, и другого;

← передача риска: передача потенциального влияния (ущерба) от реализации риска третьей стороне (страхование, хеджирование и т.д.);

← принятие риска: метод, в рамках которого не предусматривается разработка
- мероприятий по управлению риском. Данный метод применяется в случаях, когда уровень риска до проведения каких-либо мероприятий по его снижению не оказывает существенного влияния на деятельность Компании и ее дочерних предприятий;

← отказ от риска: отказ от осуществления действия, реализации деятельности, которым присущ риск.

Минимизация инвестиционных рисков



Система внутреннего контроля

В АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» внедрена многоуровневая система внутреннего контроля, направлена на обеспечение максимальной прозрачности, экономической эффективности и соответствия всех аспектов деятельности Компании законодательным требованиям.

Внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Компании осуществляют следующие основные органы: Ревизионная комиссия, Комитет по аудиту и рискам, Служба внутреннего аудита, Служба внутреннего контроля, Подразделение по управлению рисками.

Ревизионная комиссия

Ревизионная комиссия избрана годовым Общим собранием акционеров 30 мая 2019 года (протокол №7 от 04.06.2019 г.). В соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Эмитента к компетенциям ревизионной комиссии относятся:

- ← осуществление проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Компании;

- ← подтверждение достоверности данных, содержащихся в годовом отчете, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Компании;
- ← проверка соблюдения установленных правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности.

Комитет по аудиту и рискам

Комитет является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом, подотчетным Совету директоров.

Задачи Комитета
Основной задачей Комитета является содействие Совету директоров при проведении оценки:

- ← процедур контроля соблюдения Обществом требований законодательства Российской Федерации
- ← эффективности работы внешнего аудитора;
- ← эффективности функционирования систем внутреннего контроля и управления рисками;

- ← агрегированного риск-аппетита Общества, в том числе соответствия ему уровня принимаемых рисков;
- ← мониторинг ключевых риск-факторов, оказывающих влияние на агрегированный риск-аппетит Общества;
- ← поддержания эффективности функционирования и непрерывного совершенствования системы управления рисками (в том числе процессов идентификации, оценки, управления, мониторинга и контроля рисков);
- ← контроля соответствия системы управления рисками требованиям регулирующих органов.

Служба внутреннего аудита

Служба внутреннего аудита является самостоятельным структурным подразделением АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Служба внутреннего аудита в своей деятельности руководствуется законодательством Российской Федерации, включая Конституцию Российской Федерации, законы и иные правовые акты, действующие в Российской Федерации, в том числе нормативные акты Банка России, а также Уставом, Корпоративным Кодексом Компании, решениями Совета директоров, нормативными актами и распорядительными документами Компании. Деятельность Службы внутреннего аудита осуществляется с учетом общепризнанных практик и стандартов деятельности в области внутреннего аудита.

Целью деятельности Службы внутреннего аудита является непосредственное содействие органам управления в обеспечении эффективной работы Компании и дочерних предприятий путем проведения мониторинга системы внутреннего контроля, аудиторских проверок, а также предоставления независимых рекомендаций по совершенствованию как финансовой деятельности, так и контрольных процедур.

В соответствии с Положением о Подразделении внутреннего аудита Компании, утвержденным Советом директоров Эмитента 7 ноября 2018 года (протокол

от 07.11.2018 г. №14), к задачам Службы внутреннего аудита относятся:

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

В соответствии с Положением о Службе внутреннего аудита Компании, утвержденным Советом директоров Эмитента 7 ноября 2018 года (протокол от 07.11.2018 г. № 14), к задачам Службы внутреннего контроля относятся:

- ← проверка и оценка эффективности деятельности Общества, в том числе достижения финансовых и операционных показателей;

- ← проверка и оценка эффективности контроля за совершаемыми фактами финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- ← проверка достоверности, полноты, объективности, своевременности бухгалтерского учета и отчетности и их тестирование, а также надежности (включая достоверность, полноту и объективность) и своевременности сбора и представления информации и отчетности;

- ← проверка применяемых способов (методов) обеспечения сохранности имущества Общества;
- ← проверка соблюдения мер, направленных на предотвращение конфликта интересов при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- ← проверка достоверности, полноты, объективности и своевременности представления иных сведений в соответствии с нормативными правовыми актами в органы государственной власти и т.д.

Подразделение по управлению рисками (Риск-менеджер)

Подразделение по управлению рисками (Риск-менеджер) является самостоятельным структурным подразделением АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Подразделение по управлению рисками (Риск-менеджер) руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, нормативными актами Банка России, общепризнанными принципами и нормами международного права и международными договорами Российской Федерации, Уставом Общества, приказами, инструкциями и другими внутренними нормативными документами Общества.

В соответствии с Положением о Подразделении по управлению рисками (Риск-менеджер), утвержденным Советом директоров Эмитента 8 октября 2018 года (протокол от 08.10.2018 № 13), к задачам Подразделения 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.

Служба внутреннего контроля

Служба внутреннего контроля является самостоятельным структурным подразделением АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Служба внутреннего контроля в своей деятельности руководствуется законодательством Российской Федерации, международные договоры Российской Федерации, Устав, Корпоративный кодекс Общества и иные внутренние нормативные акты и распорядительные документы Общества.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Консолидированная
финансовая отчетность, включая
аудиторское заключение

Об Отчете

Контакты

Консолидированная финансовая отчетность, включая аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, и аудиторское заключение независимого аудитора



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

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

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант Инвест» (Организация) (ОГРН 1097746603680, ком. 3, пом. 1, дом 23, 1-й Колобовский пер., город Москва, 127051) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Справедливая стоимость объектов недвижимости

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

Информация об объектах инвестиционной недвижимости раскрыта в примечании 5 к консолидированной финансовой отчетности.

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

Прочая информация

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете и отчете эмитента за первый квартал 2021 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и отчет эмитента за первый квартал 2021 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 первый квартал 2021 года мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

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

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора

Д.А. Тарадов



Аудиторская организация:
Акционерное общество «БДО Юникон»
ОГРН 1037739271701,
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3-й этаж, пом. I, ком. 50,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 12006020340

29 апреля 2021 года

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	27 484 323	26 452 531
Основные средства и нематериальные активы	6	393 079	409 964
Незавершенное строительство	7	354 902	15 588
Долгосрочные финансовые активы	8	6 319 487	6 254 577
Гудвил	25	550 418	725 861
Отложенные налоговые активы	22	134 123	153 711
Итого внеоборотных активов		35 236 332	34 012 232
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	533 391	729 105
Краткосрочные финансовые активы	8	1 544 860	1 472 716
Дебиторская задолженность	10	519 262	298 896
Авансы выданные	11	1 200 935	442 502
Прочие активы	12	202 924	273 057
Текущие налоговые активы		5 634	5 958
Итого оборотных активов		4 007 006	3 222 234
Итого активов		39 243 338	37 234 466
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	15 323 066	14 355 748
Привлеченные займы	13	10 762	23 784
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	5 751 818	5 977 204
Отложенные налоговые обязательства	22	2 747 371	2 663 023
Итого долгосрочных обязательств		23 833 017	23 019 758
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	804 775	576 258
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	1 972 701	1 302 883
Кредиторская задолженность	14	596 120	493 669
Авансы полученные	16	504 543	609 683
Текущие налоговые обязательства		1 112	1175
Прочие обязательства	17	280 565	141 707
Итого краткосрочных обязательств		4 159 816	3 125 376
Итого обязательств		27 992 833	26 145 134
Капитал			
Уставный капитал	23	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		755 174	752 138
Нераспределенная прибыль		10 219 634	10 075 000
Итого капитала, причитающегося акционерам		11 009 808	10 862 138
Группы			
Неконтролирующие доли участия		240 697	227 195
Итого капитала		11 250 505	11 089 332
Итого обязательств и капитала		39 243 338	37 234 466

Панфилов А. Ю.
Генеральный директор
«29» апреля 2021 года

Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе
по состоянию на 31 декабря 2020 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечание	2020	2019
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	2 387 950	2 873 448
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(617 166)	(711 436)
Переоценка инвестиционной собственности	5	369 310	573 270
Валовая операционная прибыль		2 140 094	2 735 283
Процентные доходы	18	1 121 154	657 647
Процентные расходы	18	(2 019 697)	(1 876 271)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		1 032	158 486
Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности, займам выданным и прочим активам	8,10,11,12	(239 713)	(55 241)
Прочие резервы	17	(25 000)	
Обесценение гудвилл		(200 000)	(52 000)
Прочие операционные доходы	19	433 028	134 426
Прочие операционные расходы	20	(379 253)	(164 425)
Операционные доходы		831 644	1 537 905
Общие и административные расходы	21	(519 187)	(688 568)
Прибыль до налогообложения		312 457	849 337
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(42 485)	(19 296)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	22	(102 604)	(224 656)
Чистая прибыль		167 368	605 386
Прочий совокупный доход			
Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки			
Переоценка основных средства	6	3 795	11 453
Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода	22	(759)	(2 290)
Прочий совокупный доход после налогообложения		3 036	9 163
Итого совокупный доход за период		170 404	614 549
Прибыль, причитающаяся:			
- акционерам Группы		144 634	593 911
- неконтролирующим долям участия		22 734	11 475
Прочий совокупный доход, причитающийся:			
- акционерам Группы		147 670	603 074
- неконтролирующим долям участия		22 734	11 475




Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2020
(в тысячах российских рублей)

	2020	2019
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	312 457	849 337
Корректировки:		
Амортизация основных средств (Примечание 6)	34 169	36 281
Резерв под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	239 713	55 241
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	(369 310)	(573 270)
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	1 032	(158 486)
Обесценение гудвила	200 000	52 000
Начисленные проценты	(1 121 154)	-
Начисленные проценты к уплате	2 019 697	-
Прочие	159 193	(6 003)
Итого корректировки	1 475 797	255 100
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	(438 947)	133 223
Авансы выданные	(10 302)	(56 651)
Прочие активы	66 572	37 418
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	191 387	(301 492)
Авансы полученные	(105 140)	(34 228)
Прочие обязательства	138 861	70 937
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности	1 318	104 306
Проценты полученные	1 823 132	-
Проценты уплаченные	(1 572 665)	-
Налог на прибыль уплаченный	(42 743)	(10 133)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	1 525 951	94 172
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные	(2 255 640)	(3 642 307)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	1 429 938	1 406 651
Чистые вложения в объекты незавершенного строительства	(343 380)	(10 223)
Продажа объектов незавершенного строительства	150 000	23 095
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	(237 671)	(129 644)
Авансы по договорам купли продажи долей в уставном капитале		(330 820)
Авансы на строительство	(378 684)	-
Приобретение ОФЗ	(116 663)	-
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(948 393)	(1 037 029)
Приобретение и модернизация основных средств		(21 499)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(2 700 492)	(3 741 776)

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2020
(в тысячах российских рублей)

	2020	2019
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	868 181	4 123 635
Погашение кредитов и займов	(343 748)	(4 179 749)
Погашение выпущенных векселей	(2 000)	(20 000)
Выпуск векселей		12 000
Выпущенные облигации	1 919 027	6 458 397
Погашение выпущенных облигаций	(1 454 003)	(2 157 910)
Выплата дивидендов	(8 631)	(9 271)
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	978 826	4 227 100
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты		
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	(195 714)	579 496
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 10)	729 105	149 609
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 10)	533 391	729 105

Панфилов А. Ю.
Генеральный директор

Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер



АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
Остаток на 1 января 2019 года	35 000	742 975	9 481 089	10 259 064	224 990	10 484 054
Операции с долями участия в дочерних компаниях	-	-	-	-	-	-
Совокупный доход за 2019 год	-	9 163	593 911	603 074	11 475	614 549
Распределение прибыли (Примечание 24)	-	-	-	-	(9 271)	(9 271)
Остаток на 31 декабря 2019 года	35 000	752 138	10 075 000	10 862 138	227 194	11 089 332
Совокупный доход за 2020 год	-	3 036	144 634	147 670	22 734	170 404
Распределение прибыли (Примечание 24)	-	-	-	-	(9 231)	(9 231)
Остаток на 31 декабря 2020 года	35 000	755 174	10 219 634	11 009 808	240 697	11 250 505



Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

Об Отчете

Подход к формированию отчетности

В настоящем годовом отчете (далее — Отчет) представлена информация по итогам деятельности Акционерного общества «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (далее — Компания) за 2020 год на основе информации, доступной в период с 1 января по 31 декабря 2020 года. Под Компанией следует понимать совокупность юридических лиц, состоящую из Акционерного общества «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и подконтрольных ему дочерних организаций.

Границы отчетности

В Отчете раскрываются финансовые и нефинансовые результаты деятельности Компании на основе консолидированной отчетности за 2020 год, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее — МСФО). При подготовке отчета в полной мере учитывались все

Отчет выпускает ежегодно на русском и английском языках для широкого круга заинтересованных сторон в электронном и печатном форматах.

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

актуальные требования МСФО (в случае досрочного применения МСФО или ограничений при применении в учетной политике Компании сделаны соответствующие оговорки). Существенное внимание в Отчете уделяется деятельности Компании в области социальной ответственности и устойчивого развития.

Информация об аудите

Аудит консолидированной финансовой отчетности Компании в соответствии с МСФО за 2020 год проведен БДО Юникон.

Заявление об ограничении ответственности

Настоящий Отчет содержит информацию об итогах деятельности Компании за 2020 год, а также заявления и оценки прогнозного характера относительно финансовых, экономических и социальных показателей, характеризующих дальнейшее развитие Компании. Наступление и оценка действительных событий и их результатов могут отличаться от допущений и оценок прогнозного характера. Реализация предположений и намерений непосредственно связана

с политической, экономической, социальной и правовой ситуацией в Российской Федерации и мире и существующей неопределенностью при прогнозировании наступления тех или иных событий. В связи с этим фактические результаты деятельности Компании в будущем могут отличаться от сделанных в Отчете прогнозных заявлений, допущений и оценок.

Контакты



АО «ФПК «Гарант-Инвест»

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

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

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

Торговый комплекс «Галерея Аэропорт»

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

Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»

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

Торговый центр «Ритейл Парк»

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

Торгово-деловой комплекс «Тульский»

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

Торговый центр «Коломенский»

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

Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»

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

Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»

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

Сеть районных торговых центров «Смолл»

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

ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»

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

ООО «Недвижимость и Ресурсы»

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

