



2023

ОТЧЕТ ОБ УСТОЙЧИВОМ РАЗВИТИИ | 2023

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

ОТЧЕТ ОБ УСТОЙЧИВОМ РАЗВИТИИ

2023

СОДЕРЖАНИЕ

02

ОБ ОТЧЕТЕ

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

ВВЕДЕНИЕ

| | |
|---|----|
| ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА..... | 03 |
| КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ..... | 05 |
| ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2023 ГОДА..... | 06 |
| КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ..... | 07 |
| НОВЫЙ КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТР WESTMALL..... | 09 |
| НОВЫЙ КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТР В ЛЮБЕРЦАХ..... | 10 |

О КОМПАНИИ

| | |
|---|----|
| СТРУКТУРА КОМПАНИИ..... | 11 |
| МИССИЯ И ЦЕННОСТИ КОМПАНИИ..... | 12 |
| КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА..... | 13 |
| БИЗНЕС-МОДЕЛЬ..... | 14 |
| ПОРТФЕЛЬ ОБЪЕКТОВ..... | 15 |
| ТК «Галерея Аэропорт»..... | 18 |
| ТРК «Москворечье»..... | 19 |
| ТЦ «Ритейл Парк»..... | 20 |
| ТДК «Тульский»..... | 21 |
| ТЦ «Коломенский»..... | 22 |
| ТРК «Пражский Град»..... | 23 |
| ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»..... | 24 |
| Сеть районных торговых центров «Смолл»..... | 25 |
| Многофункциональные здания в центре Москвы..... | 26 |

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

| | |
|--|----|
| СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ВЫЗОВЫ ВРЕМЕНИ..... | 27 |
| ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА И «ПРОГРАММА РЕ»..... | 28 |
| ПРИОРИТЕТЫ СТРАТЕГИИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ..... | 30 |
| СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ УСТОЙЧИВЫМ РАЗВИТИЕМ..... | 32 |
| Принципы развития системы корпоративного управления..... | 32 |
| Взаимодействие с акционерами и инвесторами..... | 33 |
| Раскрытие подходов и конкретных результатов оценки уровня корпоративного управления..... | 33 |
| Дивидендная политика..... | 33 |
| Структура корпоративного управления и контроля..... | 26 |
| Органы управления..... | 36 |
| Совет директоров..... | 36 |
| ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ..... | 38 |
| Система управления устойчивым развитием..... | 40 |
| ВНУТРЕННИЙ КОНТРОЛЬ..... | 42 |
| УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ (СУРiВК)..... | 43 |

ОТЧЕТ О РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

| | |
|--|----|
| ЗЕЛЕНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ..... | 45 |
| ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И ВЛИЯНИЕ НА НЕЕ..... | 46 |
| Сокращение потребления ресурсов и экологический эффект за счет внедрения зеленых технологий в период 2022 – 2023 гг..... | 46 |
| РАЗВИТИЕ ПЕРСОНАЛА..... | 48 |
| Система обучения и развития..... | 50 |
| ОХРАНА ТРУДА..... | 51 |
| СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ..... | 52 |
| КЛЮЧЕВЫЕ ПРОГРАММЫ..... | 53 |
| БЕЗОПАСНОСТЬ ПОСЕТИТЕЛЕЙ И СОТРУДНИКОВ..... | 55 |
| ПАРТНЕРЫ И ПОСТАВЩИКИ..... | 56 |
| БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЕ И СПОНСОРСКИЕ ПРОЕКТЫ..... | 57 |
| ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМИ СТОРОНАМИ..... | 60 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ. Основные документы в области устойчивого развития..... | 61 |
| КОНТАКТЫ..... | 62 |

Об отчете

Настоящий Годовой отчет (далее также – Отчет) включает информацию по итогам деятельности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (далее – Компания, Общество) и его дочерних обществ, образующих Группу (далее – Группа, «Гарант-Инвест») за период с 1 января по 31 декабря 2023 года. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является головной компанией Группы. В целях настоящего Отчета состав Группы соответствует контуру консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Аудит консолидированной финансовой отчетности Компании в соответствии с МСФО проведен АО «Юникон».

Отчет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» за 2023 год утвержден Советом директоров 10 апреля 2024 года.

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

Ограничение ответственности

Настоящий Отчет содержит информацию об итогах деятельности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» за 2023 год, а также заявления и оценки прогнозного характера относительно финансовых, экономических и социальных показателей, характеризующих дальнейшее развитие Компании и ее дочерних обществ. Наступление и оценка действительных событий и их результатов могут отличаться от допущений и оценок прогнозного характера. Реализация предположений и намерений непосредственно связана с политической, экономической, социальной и правовой ситуацией в Российской Федерации и мире 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.



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

Социальная и экологическая ответственность компаний давно стала важной частью ведения бизнеса. В нашей деятельности мы стремимся, чтобы ФПК «Гарант-Инвест» являлась образцом такой политики. Мы осознаем свою роль в обществе и активно участвуем в социальных мероприятиях, проектах в области образования, здравоохранения, спорта и экологии. Мы стремимся содействовать созданию благоприятной социальной среды. В торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» внедряются зеленые технологии, проводятся ресурсосберегающие мероприятия, модернизация оборудования, регулярно осуществляется экологический мониторинг и повышается энергоэффективность.

Устойчивое развитие - ключевой фактор долгосрочной стратегии ФПК «Гарант-Инвест». Интеграция экологических и социальных стандартов в бизнес-модель позволяет Компании не только минимизировать риски, но и использовать новые возможности для повышения конкурентоспособности на рынке.

Принципы ответственного инвестирования

В своей деятельности ФПК «Гарант-Инвест» руководствуется принципами ответственного инвестирования. Это означает учет экологических, социальных и корпоративных факторов при принятии инвестиционных решений. Компания понимает ответственность за последствия своих инвестиционных проектов и стремится к тому, чтобы они приносили пользу как для бизнеса, так и для общества.

Новых арендаторов

>430

Вакантность площадей

2%

Количество посетителей

38 млн чел.

Соответствие общественным интересам

ФПК «Гарант-Инвест» активно работает над тем, чтобы соотносить свои бизнес-цели с общественными интересами. Это подразумевает не только создание рабочих мест или инфраструктуры, но и заботу о сохранении окружающей среды, поддержку культурных проектов и образовательных программ. Компания ставит перед собой цель быть полезной для всех заинтересованных сторон — от клиентов до гражданских сообществ.

Зеленые облигации

ФПК «Гарант-Инвест» - первый эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости в России. Зеленые облигации позволяют Компании финансировать проекты в области экологического строительства, эффективного использования ресурсов и реализации экологически чистых технологий.

Серьезность намерений Компании следовать заявленным принципам устойчивого развития

В 2023 году агентство АКРА подтвердило ESG-рейтинг АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на уровне ESG-5, категория ESG-C. Этот показатель, согласно метрике агентства, отражает серьезное отношение Компании к вопросам экологической безопасности, социальной ответственности и корпоративного управления. Также в 2023 году АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» успешно погасило второй выпуск зеленых облигаций объемом 500 млн рублей серии 002P-02, начав подготовку следующего выпуска.

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

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

А.Ю. Панфилов

05 КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ

| | |
|--------------------|---|
| Декабрь 2023 г. | Завершена реновация Центрального офиса ФПК «Гарант-Инвест» |
| Ноябрь 2023 г. | Комьюнити-центр WESTMALL стал лауреатом премии «Green Property Award 2023» в номинации «Проект будущего – МФК». |
| Октябрь 2023 г. | АКРА подтвердило ESG-рейтинг АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на уровне ESG-5, категория ESG-C |
| Август 2023 г. | Началось первичное размещение 14-го выпуска биржевых облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» |
| Август 2023 г. | ФПК «Гарант-Инвест» закрыла сделку по покупке участка под строительство нового комьюнити-центра в Московской области |
| Май 2023 г. | Началось первичное размещение 13-го выпуска биржевых облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» |
| Апрель 2023 г. | НКР присвоило кредитный рейтинг АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на уровне «BBB.ru» со стабильным прогнозом |
| Апрель 2023 г. | НРА подтвердило кредитный рейтинг АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на уровне «BBB ru », прогноз «Стабильный» |

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2023 ГОДА

Выручка

2 958
млн рублей

Совокупная стоимость
активов

44 889
млн рублей

ЕВИТДА

3 492
млн рублей



Посещаемость в год

38
млн человек

Стоимость портфеля
недвижимости

32 838
млн рублей

Уровень вакантности

2 %



07 КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» ответственно подходит к вопросу сохранения окружающей среды.

Первый шаг Компании на пути к экологической ответственности - это снижение собственного экологического воздействия, которое достигается через ряд мер, направленных на оптимизацию использования ресурсов и минимизацию отходов. Например, АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» активно использует энергоэффективное оборудование, проводит модернизацию систем отопления и освещения на своих объектах. Кроме того, повышается эффективность водопользования и сточных систем, что не только снижает расходы на коммунальные услуги, но и благоприятно влияет на окружающую среду.

Второе направление деятельности - это развитие девелопмента с использованием зеленых технологий. В рамках стратегии экологически устойчивого развития Компания интегрирует инновационные технические решения при проектировании новых объектов недвижимости.

Третье ключевое направление - продвижение культуры ответственного потребления в обществе. «Гарант-Инвест» активно работает не только над своей зеленой политикой, но и стремится повлиять на изменения в ценностях и привычках общества. Это достигается через организацию образовательных программ для клиентов и партнеров Компании, проведение акций по сбору и переработке отходов и поддержку проектов по сохранению окружающей среды.

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

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

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

| Показатели | Общий расход | Удельный расход на 1 кв. м |
|------------------------------|----------------|----------------------------|
| Потребление электроэнергии | 22 487,173 МВт | 178 кВт/кв. м |
| Потребление тепловой энергии | 9 155 Гкал | 0,072 Гкал/кв. м |
| Общий объем водопотребления | 95 286 куб. м | 0,755 куб.м/кв. м |
| Образование отходов | 1213,508 тн | |

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

08

Электропотребление торговых центров, МВт

| Наименование объекта | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
| ТК «Галерея Аэропорт» | 4802 | 4185 | 4447 | 4353 | 4661 |
| ТЦ «Ритейл Парк» | 6853 | 6129 | 6348 | 5475 | 4961 |
| ТРК «Москворечье» | 6369 | 5313 | 5877 | 5250 | 5475 |
| ТДК «Тульский» | 3177 | 2304 | 2126 | 2501 | 1802 |
| ТЦ «Пражский Град» | 1773 | 1433 | 1445 | 1422 | 1423 |
| ТЦ «Коломенский» | 1550 | 1444 | 1502 | 1107 | 1444 |
| ТРК «Перово Молл» | 1651 | 1550 | 1586 | 1631 | 1523 |
| СРТЦ «СМОЛЛ» | 2779 | 2550 | 2082 | 1190 | 1197 |

Теплопотребление торговых центров, Гкал

| Наименование объекта | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
| ТК «Галерея Аэропорт» | 2003 | 1406 | 2326 | 1803 | 1250 |
| ТЦ «Ритейл Парк» | 1877 | 1445 | 1687 | 1536 | 1614 |
| ТРК «Москворечье» | 1104 | 807 | 1734 | 1558 | 1433 |
| ТДК «Тульский» | 2307 | 1658 | 1743 | 1005 | 778 |
| ТЦ «Пражский Град» | 808 | 845 | 887 | 804 | 511 |
| ТЦ «Коломенский» | 370 | 238 | 279 | 277 | 130 |
| ТРК «Перово Молл» | 846 | 606 | 1163 | 1280 | 1597 |
| СРТЦ «СМОЛЛ» | 1596 | 1598 | 2152 | 2001 | 1841 |

Водопотребление торговых центров, тыс. м³

| Наименование объекта | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
| ТК «Галерея Аэропорт» | 26 | 16 | 20 | 20 | 22 |
| ТЦ «Ритейл Парк» | 20 | 13 | 14 | 14 | 14 |
| ТРК «Москворечье» | 32 | 22 | 18 | 22 | 22 |
| ТДК «Тульский» | 20 | 13 | 14 | 13 | 11 |
| ТЦ «Пражский Град» | 12 | 10 | 11 | 9 | 9 |
| ТЦ «Коломенский» | 6 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| ТРК «Перово Молл» | 11 | 10 | 8 | 10 | 9 |
| СРТЦ «СМОЛЛ» | 7 | 5 | 5 | 8 | 5 |

09 НОВЫЙ КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТР WESTMALL

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



Объем инвестиций

4,425

 млрд рублей

Площадь

28,0

 тыс. кв. м.

IRR

20-22%

WESTMALL

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

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

Местоположение

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

Концепция

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

Умный центр и зеленые технологии

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

НОВЫЙ КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТР В ЛЮБЕРЦАХ

10

ЦЕНТР НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ НА ГРАНИЦЕ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.



Объем инвестиций на первом этапе

3 млрд рублей

Площадь

28,5 тыс. кв. м

IRR

от **20%**

КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТР В ЛЮБЕРЦАХ

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

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

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

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

Местоположение

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

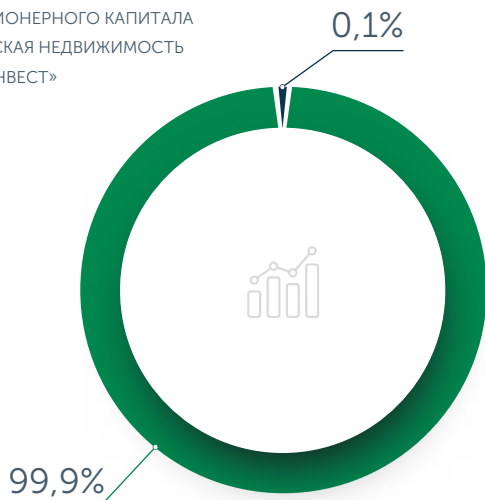
Концепция

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

Функциональная безбарьерная среда в комплексе и на прилегающей территории

11 О КОМПАНИИ

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



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

СТРУКТУРА КОМПАНИИ

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

В собственность Компании входят:

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

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

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

МИССИЯ И ЦЕННОСТИ КОМПАНИИ

12

 **Миссия Компании**

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

 **Ценности Компании**

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

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

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



Факторы доходности

Оптимальный портфель арендаторов

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

Оптимальный размер и география объектов

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

Диверсификация активов и источников арендного дохода

Разнообразие концепций торговых центров

Кризисоустойчивый формат

Районные многофункциональные центры с минимальной долей торговли

Адаптация под потребительские настроения

Более 80% арендаторов предлагают товары и услуги повседневного спроса

Высокая эффективность объектов

Максимальные выручка и посещаемость на кв. м

Преимущества потребительского сектора Московского региона:

Дефицит ТЦ в связи с интенсивным развитием города

Защита от инфляции

Ритейлеры, арендаторы и торговые центры выступают основными выгодоприобретателями роста цен

Факторы устойчивости

Track record

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

Минимальный операционный риск

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

Пакетные отношения с арендаторами

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

Обеспеченность финансовых обязательств

Высоколиквидная недвижимость в Москве и Московской области гарантирует стабильный денежный поток

Успешное привлечение инвестиций

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

БИЗНЕС-МОДЕЛЬ

Финансовые результаты 2023 года

Выручка

2 958 **+7%**
млн рублей

ЕБИТDA

3 492 **+15%**
млн рублей

Инвестиционная стоимость

32 838 **+11%**
млн рублей

Активы

45 **+7%**
млрд рублей

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Посещаемость

38
млн человек

Вакантность

2%

Арендаторов

>430

РЕСУРСЫ

Действующих ТЦ

13

Многофункциональных зданий

2

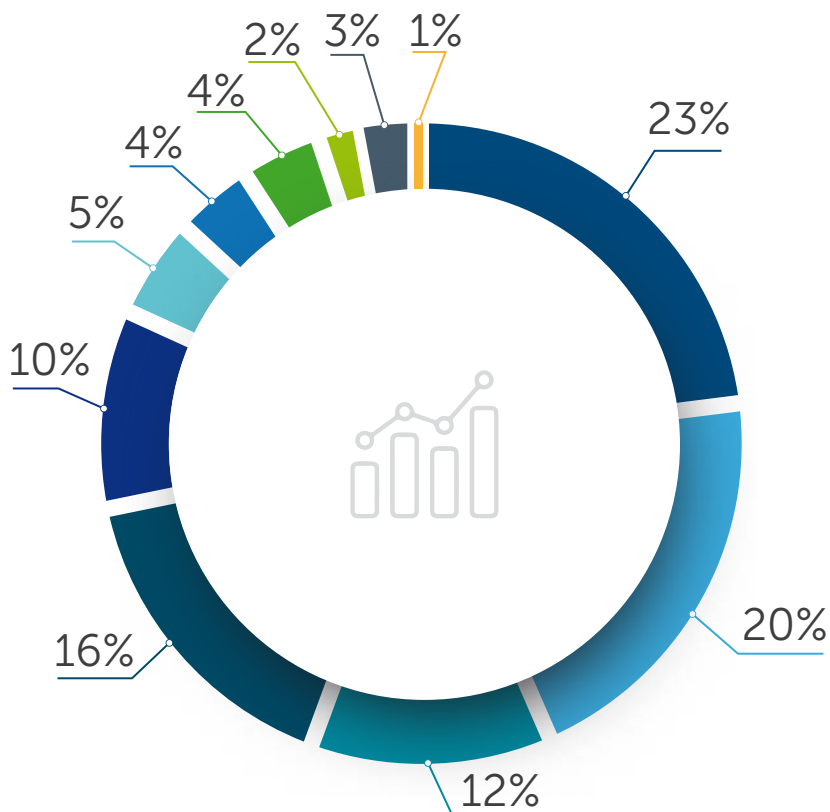
Девелоперских проектов в стадии реализации

2

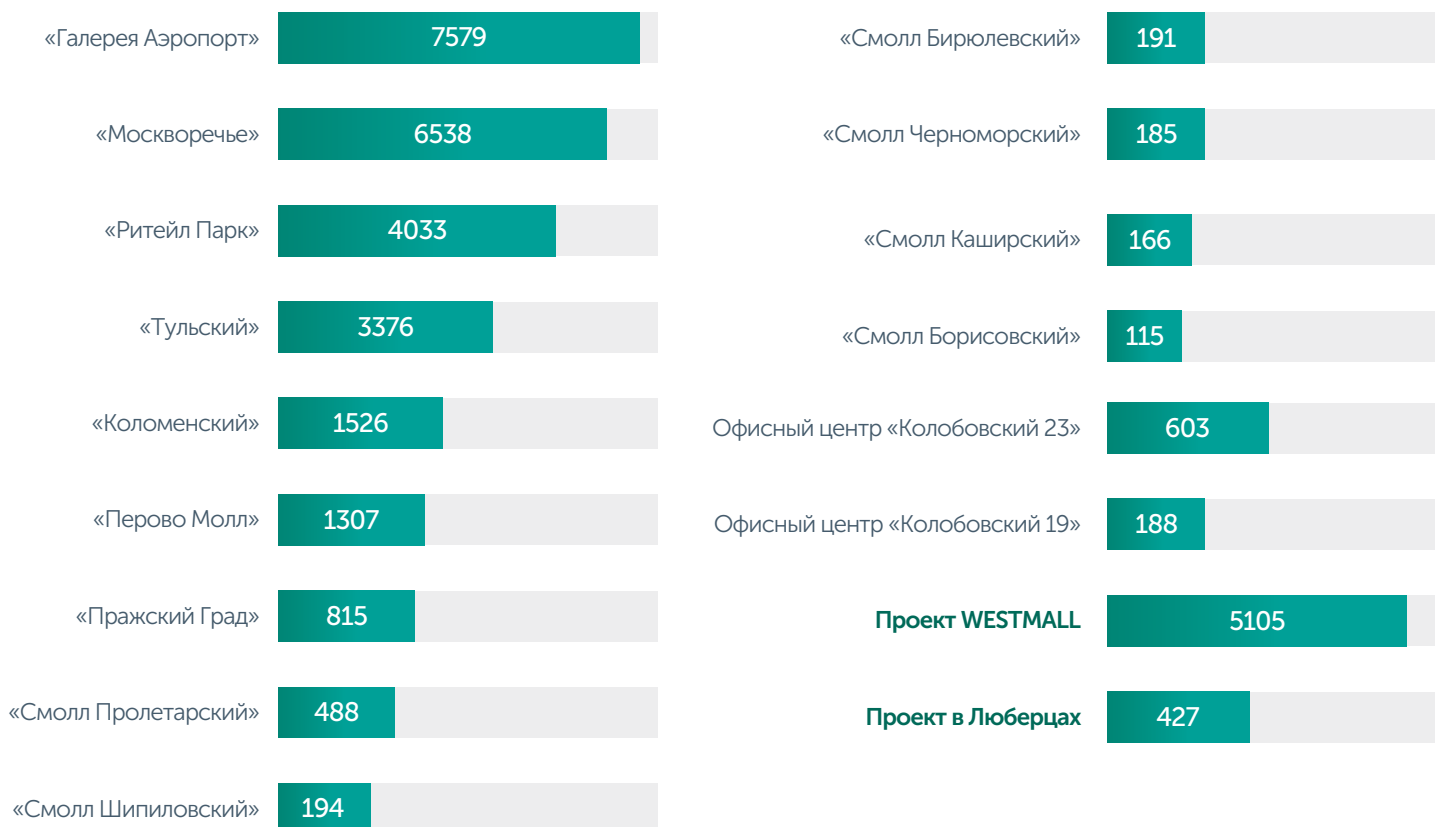


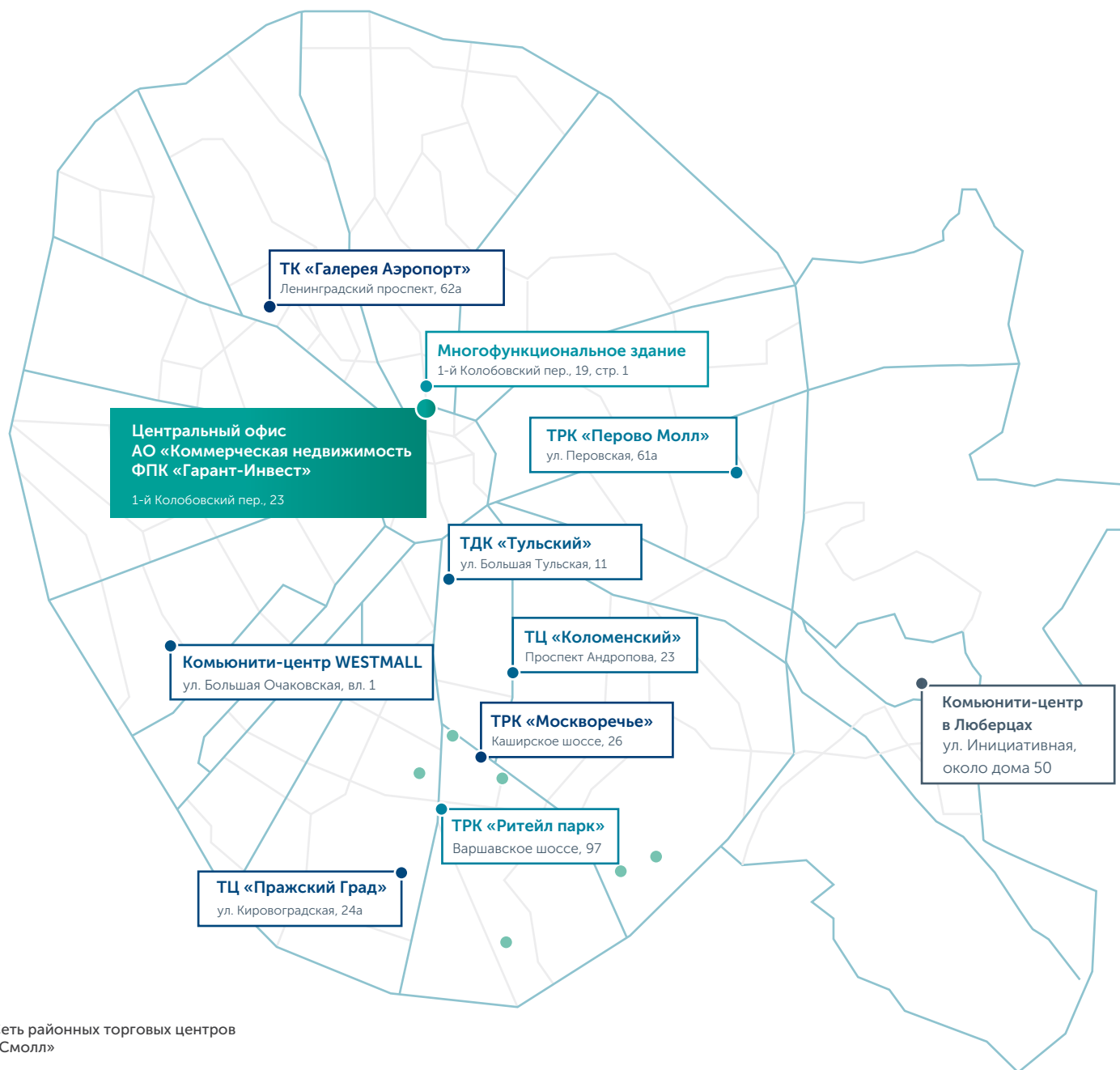
15 ПОРТФЕЛЬ ОБЪЕКТОВ

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



ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ, МЛН РУБ.





● Сеть районных торговых центров «Смолл»

СРТЦ «Смолл Пролетарский»
Варшавское шоссе, 97

СРТЦ «Смолл Бирюлевский»
ул. Бирюлевская, 26а

СРТЦ «Смолл Черноморский»
Черноморский бульвар, 10

СРТЦ «Смолл Шипиловский»
Шипиловская ул., 62а

СРТЦ «Смолл Борисовский»
Борисовский проезд, 46а

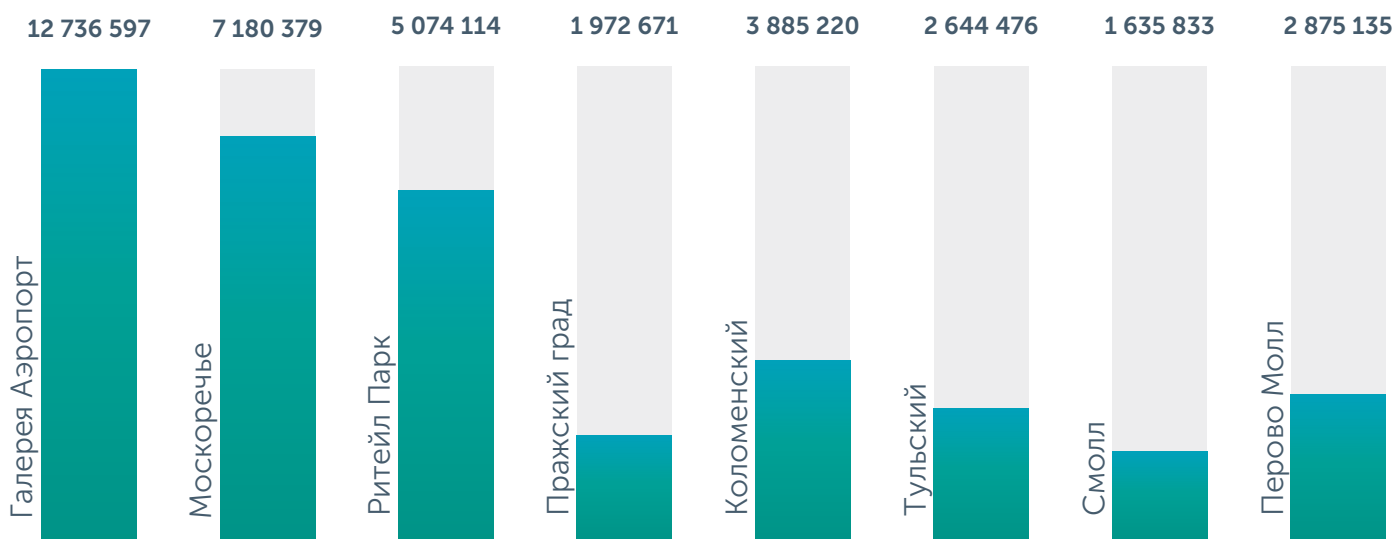
СРТЦ «Смолл Каширский»
Каширское шоссе, 26г

17 ПОРТФЕЛЬ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Посещаемость ТЦ по месяцам, человек

| Название ТЦ | Январь | Февраль | Март | Апрель | Май | Июнь | Июль | Август | Сентябрь | Октябрь | Ноябрь | Декабрь |
|------------------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Галерея Аэропорт | 1 029 426 | 994 815 | 1 139 123 | 1 089 164 | 1 061 333 | 1 025 865 | 922 097 | 962 121 | 1 116 852 | 1 111 677 | 1 110 514 | 1 173 612 |
| Москоречье | 432 568 | 440 848 | 667 493 | 626 749 | 663 064 | 652 223 | 611 081 | 614 186 | 626 800 | 627 777 | 602 221 | 615 369 |
| Ритейл Парк | 473 834 | 397 955 | 456 341 | 463 525 | 470 246 | 440 611 | 332 095 | 401 544 | 408 156 | 388 176 | 394 308 | 447 322 |
| Пражский град | 177 230 | 170 249 | 183 526 | 187 545 | 190 628 | 178 718 | 166 471 | 142 798 | 148 060 | 145 869 | 137 648 | 143 930 |
| Коломенский | 261 632 | 300 941 | 324 476 | 332 826 | 341 434 | 338 113 | 334 312 | 333 815 | 336 416 | 333 387 | 316 602 | 331 265 |
| Тульский | 203 284 | 192 469 | 228 687 | 233 686 | 239 730 | 237 399 | 222 262 | 225 863 | 227 704 | 218 939 | 209 148 | 205 307 |
| Смолл | 122 848 | 124 516 | 138 811 | 138 629 | 141 230 | 148 242 | 124 583 | 130 193 | 153 861 | 143 162 | 138 905 | 130 854 |
| Перово Мол | 234 425 | 222 591 | 255 983 | 254 579 | 251 983 | 243 787 | 227 565 | 229 518 | 243 502 | 233 109 | 236 831 | 241 262 |

ГODOВАЯ ПОСЕЩАЕМОСТЬ



ТК «Галерея Аэропорт»

18

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

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



Адрес

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

Открыт

24 мая
2003 года

Общая площадь

12
ТЫС. КВ. М

Количество торговых уровней

3

Парковка

70
машиномест

Зона обслуживания

1 300
тыс. человек

Посещаемость в год

12,7
млн человек

Инвестиционная стоимость

7 579 млн рублей

ТРК «Москворечье»

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

В трехэтажном комплексе расположены 80 магазинов, 12 ресторанов и кафе, супермаркет, фитнес-клуб, а также развлекательный центр. Комплекс является победителем престижного конкурса CRE Awards в номинации «Лучший торговый центр России».



Адрес

**Москва, метро «Каширская»,
Каширское шоссе, 26**

Открыт

**6 марта
2014 года**

Общая площадь

**30
ТЫС. КВ. М**

Количество торговых уровней

3

Парковка

**600
машиномест**

Зона обслуживания

**2 366
ТЫС. ЧЕЛОВЕК**

Посещаемость в год

**7,2
млн человек**

Инвестиционная стоимость

**6 538
млн рублей**

ТЦ «Ритейл Парк»

20

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

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



Адрес

Москва,
Варшавское шоссе, 97

Открыт

15 декабря
2005 года

Общая площадь

47
тыс. кв. м

Количество торговых уровней

2

Парковка

1,1 тыс.
машиномест

Зона обслуживания

1 700
тыс. человек

Посещаемость в год

5,1
млн человек

Инвестиционная стоимость

4 033 млн рублей

ТДК «Тульский»

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

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



Адрес

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

Открыт

22 ноября
2008 года

Общая площадь

13,3
тыс. кв. м

Количество торговых/
офисных уровней

2/4

Парковка

70
машиномест

Зона обслуживания

510
тыс. человек

Посещаемость в год

2,6
млн человек

Инвестиционная стоимость

3 376
млн рублей

ТЦ «Коломенский»

22

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

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



Адрес

Москва, метро «Коломенская»,
проспект Андропова, 23

Открыт

26 мая
2006 года

Общая площадь

3,2
ТЫС. КВ. М

Количество торговых уровней

2

Парковка

50
машиномест

Зона обслуживания

600
тыс. человек

Посещаемость в год

3,9
млн человек

Инвестиционная стоимость

1 526 млн рублей

ТРК «Пражский Град»

ТРК «Пражский Град» - первый в Москве комплекс в концепции торгово-ресторанного объекта. Имеет выгодное расположение в непосредственной близости от метро «Пражская».

Отличительной особенностью является развитая концепция ресторанного питания, которая позволяет жителям удаленных от центра города районов ежедневно посещать рестораны с различной кухней. ТРК является постоянным участником социальных проектов района Чертаново, которые проводятся как совместно с управой района, так и с творческими объединениями.



Адрес

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

Открыт

20 июня
2007 года

Общая площадь

3
тыс. кв. м

Количество торговых уровней

2

Парковка

50
машиномест

Зона обслуживания

562
тыс. человек

Посещаемость в год

2
млн человек

Инвестиционная стоимость

815 млн рублей

ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»

«Перово Молл» – самый популярный семейный торгово-развлекательный комплекс в районах Новогиреево и Перово, расположенный на первой линии улицы Перовской в центре массовой жилой застройки.

Комплекс включает 20 магазинов, фитнес-клуб, супермаркет «Перекресток», «Детский мир», Familia, DNS. Для посетителей с детьми действует семейный развлекательный центр «Парквик». В фуд-зоне расположены пять ресторанов и кафе, включая IL Патио, KFC, Ростик'с и другие. После реновации были обновлены фасады и внутренняя планировка, а арендопригодная площадь увеличилась на 1,6 тысяч квадратных метров.



Адрес

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

Открыт

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

Общая площадь

13,5
Тыс. кв. м

Количество торговых/
офисных уровней

3/1

Парковка

80
машиномест

Зона обслуживания

520
тыс. человек

Посещаемость в год

2,9
млн человек

Инвестиционная стоимость

1 307
млн рублей

Сеть районных торговых центров «Смолл»

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

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



Открыт

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

Общая площадь

4 170
КВ. М

Количество торговых уровней

1

Парковка

60
машиномест

Посещаемость в год

1,6
млн человек

Инвестиционная стоимость

1 339 млн рублей

Многофункциональные здания в центре Москвы

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



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

- Первая линия домов
- Огороженная территория
- Современная наземная парковка

Рыночная стоимость
объектов

791
млн рублей

Адрес

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

Открыт

8 января
2003 года

Общая площадь

413,1
КВ. М

Количество офисных уровней

3

Парковка

5
машиномест

Инвестиционная стоимость

188
млн рублей

Адрес

Москва,
1-й Колобовский пер., 23

Открыт

реновация –
2023 год

Общая площадь

1 505,5
КВ. М

Количество офисных уровней

4

Инвестиционная стоимость

603
млн рублей

27 СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ВЫЗОВЫ ВРЕМЕНИ

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

Строительство и реновация

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

География объектов

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

Отношения с арендаторами

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

20-летний опыт в сфере управления

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

ВЫЗОВЫ

ВЛИЯНИЕ

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

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

«Программа РЕ»

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

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

Критерии отбора проектов в «Программу РЕ»

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

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

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

Экономический эффект

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

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

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

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

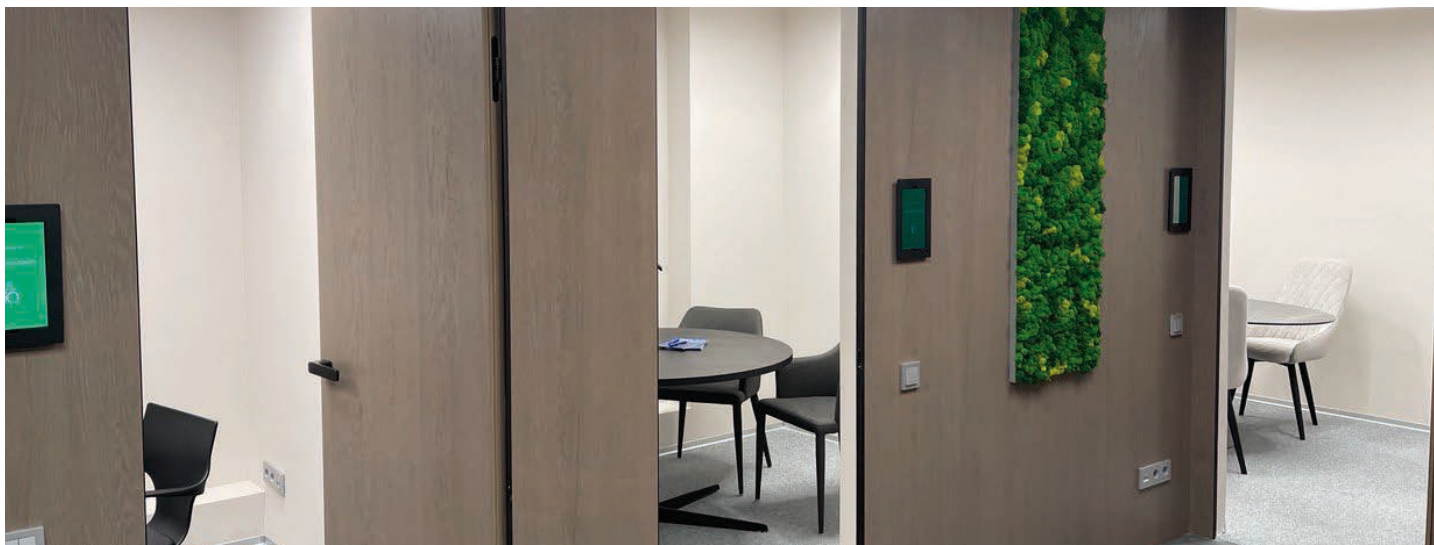
Снижение вакантности до **1–2%**

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

IRR **20–30%**

29 РЕАЛИЗАЦИЯ «ПРОГРАММЫ РЕ» В 2023 ГОДУ

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



Приоритеты инвестиционной программы

Продолжается формирование земельного банка за счет приобретения перспективных участков для строительства объектов коммерческой и жилой недвижимости. Все объекты будут расположены в Московском регионе вблизи транспортных узлов, на улицах с большим трафиком и в районах с высокой плотностью населения. Дальнейшая реализация программы реновации обеспечит повышение посещаемости в 1,5-2 раза и снижение вакантных площадей, что позволит увеличить выручку на 15-20% в год.

Портфель недвижимости планируется увеличить за счет:

- строительства новых объектов (комьюнити-центр WESTMALL, комьюнити-центр в Люберцах);
- приобретения действующих объектов недвижимости для последующего редевелопмента и модернизации «Программа РЕ».

ПРИОРИТЕТЫ СТРАТЕГИИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

30

Принципы устойчивого развития (ESG) АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – это неотъемлемая часть долгосрочной стратегии. Зеленые технологии, ресурсосберегающие мероприятия, модернизация оборудования способствуют повышению уровня энергоэффективности объектов недвижимости и улучшению качества городской инфраструктуры.

При отборе, проектировании и реализации проектов «Гарант-Инвест» руководствуется международными принципами ответственного инвестирования (Principles For Responsible Investment (PRI)) и добивается максимально сбалансированных решений, обеспечивающих экологическую безопасность, социальную значимость и высокую эффективность управления.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» присвоен первый ESG-рейтинг (на уровне ESG-5, категория ESG-C) от АКРА, высокая оценка в области экологии, социальной ответственности и управления.

Принципы устойчивого развития (ESG)

ФПК «Гарант-Инвест» придерживается трех основных направлений: экологической ответственности, социальной ответственности и корпоративного управления. Внедрение ESG-принципов позволяет Компании минимизировать риски, связанные с экологическими изменениями, обеспечивать социальную защищенность работников, а также повышать прозрачность и эффективность корпоративного управления.

Зелёные технологии и ресурсосбережение

ФПК «Гарант-Инвест» активно внедряет зелёные технологии и ресурсосберегающие мероприятия. Модернизация оборудования способствует повышению энергоэффективности объектов недвижимости. Это не только влияет на снижение операционных расходов на содержание объектов, но и является значимым вкладом в улучшение качества городской инфраструктуры.

Принципы Глобального договора ООН

ФПК «Гарант-Инвест» разделяет принципы Глобального договора ООН в сфере корпоративной социальной ответственности и устойчивого развития. Это подчёркивает приверженность Компании созданию ценности для общества параллельно с финансовым успехом бизнеса.

Реестр зелёных технологий

ФПК «Гарант-Инвест» применяет собственный реестр «62 зелёных технологий в недвижимости». Это позволяет систематизировать подход к выбору наилучших практик при проектировании новых объектов или реконструкции уже существующих. Использование комплекса технологий гарантирует высокое качество выполнения работ и долгосрочную экономию ресурсов.

Социальная политика

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



31 ИНСТРУМЕНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ

| | | |
|--|---|---|
| <p>Ресурсоэффективные и сберегающие технологии</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Централизованная система управления энергоресурсами здания • Светодиодное освещение и система контроля освещения • Датчики движения, температуры, присутствия, освещенности • Светильники с солнечными панелями на кровле, подсветка служебных и технических входов, уличные светильники в зоне благоустройства • Регенераторы электрической мощности • Зенитные фонари и естественное освещение • Энергосберегающие стеклопакеты | <ul style="list-style-type: none"> • Системы рекуперации тепла • Динамическое управление производительностью приточно-вытяжных систем по датчикам CO₂ в торговых залах, CO – в подземных паркингах • Применение револьверных дверей на главном входе • Управление эскалаторами с технологией фотоэлектрических старт-стоп сенсоров • Сокращение водопотребления при использовании смесителей с инфракрасным датчиком и другим водосберегающим сантехническим оборудованием • Вторичное использование ливневых стоков в технических целях |
| <p>Управление отходами и выбросами загрязняющих веществ</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Раздельный сбор мусора • Пресс-компакторы • Жироуловители промышленные • Системы фильтрации и очистки воздуха | <ul style="list-style-type: none"> • Установка очистки выбросов от оборудования ресторанов • Аппараты для приема оборотной тары • Промышленная очистка сточных вод, снеготаялка на крыше и др. |
| <p>Инфраструктура для экологического транспорта</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Зарядка электроавтомобилей и электрофицированных средств индивидуальной мобильности • Обустройство парковочных мест, площадок и дорожек для велосипедов и средств индивидуальной мобильности | <ul style="list-style-type: none"> • Организация зеленой парковки под пешеходные и транспортные нагрузки |
| <p>Благоустройство и организация комфортной среды</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Зеленые крыши зданий • Внутреннее и внешнее озеленение зданий • Устройство эко-грядок и вертикальных ферм • Обустройство общественного пространства для досуга и свободного доступа для граждан | <ul style="list-style-type: none"> • Применение приборов наружного освещения со светораспределением в нижнюю зону для снижения светового загрязнения • Дорожные покрытия с высоким отражением для минимизации «теплового загрязнения» • Зеленая скульптура, малые архитектурные формы в стиле эко |

СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ УСТОЙЧИВЫМ РАЗВИТИЕМ

Принципы развития системы корпоративного управления

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

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

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

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

Общество обеспечивает такой порядок сообщения о проведении Общего собрания акционеров и предоставления материалов к Общему собранию акционеров, который дает акционерам возможность надлежащим образом, в достаточный срок подготовиться к участию в нем и позволяет акционерам принимать обоснованные решения.

Общество также обеспечивает своевременную подготовку и размещение материалов к Общему собранию акционеров, тем самым предоставляя доступ к материалам всем заинтересованным лицам.

Ключевые принципы развития системы корпоративного управления

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

Взаимодействие с акционерами и инвесторами

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

В рамках взаимодействия с инвестиционным сообществом были проведены следующие мероприятия:

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

Раскрытие подходов и конкретных результатов оценки уровня корпоративного управления

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

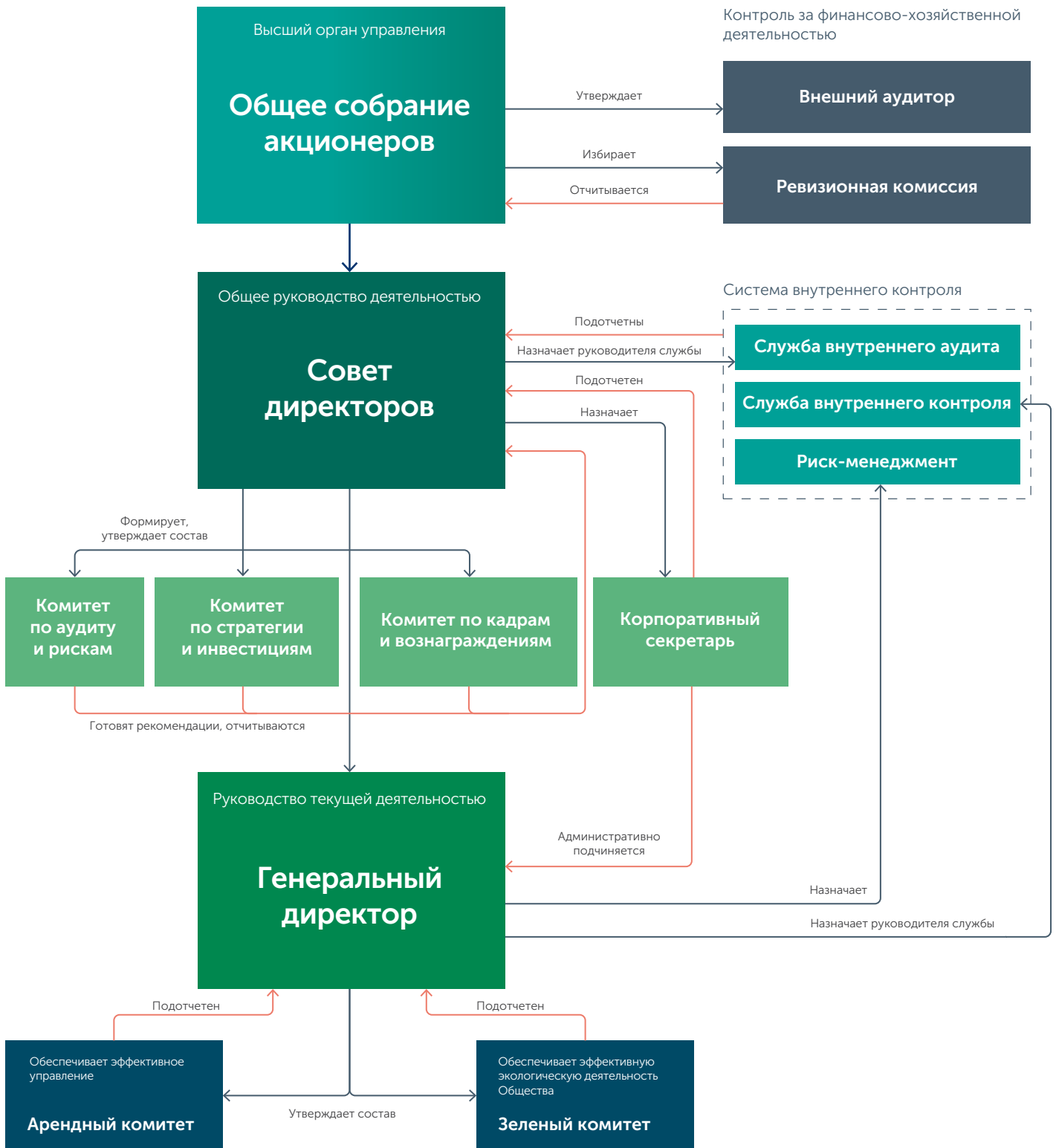
Самооценка деятельности Совета директоров проводится на основании положений Кодекса корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Требования Кодекса также учитываются при разработке внутренних нормативных документов. Контроль за соблюдением работниками Общества Кодекса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

Дивидендная политика

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

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

Структура корпоративного управления и контроля



35 СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ УСТОЙЧИВЫМ РАЗВИТИЕМ

Основными элементами системы корпоративного управления Общества являются:

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

Система корпоративного управления Общества включает:

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

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

Общее собрание акционеров

В соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах", Положением Банка России от 16.11.2018 № 660-П "Об общих собраниях акционеров", а также Уставом АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест" годовое общее собрание акционеров проведено 09.06.2023.

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

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

Совет директоров

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

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

Функции Совета директоров

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

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

- определяет стратегические цели, в том числе в вопросах экологии, и оценивает эффективность инвестиций, определяет основные ориентиры деятельности и приоритетные направления развития Общества;
- регулярно рассматривает вопросы, связанные со стратегией устойчивого развития Общества;
- формирует, осуществляет мониторинг и контроль эффективности системы корпоративного управления Общества и обеспечивает ее развитие;

37 ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

- формирует и контролирует соблюдение корпоративных ценностей Общества;
- определяет принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля;
- контролирует деятельность единоличного исполнительного органа Общества, в том числе соответствие такой деятельности утвержденной Советом директоров стратегии развития Общества;
- формирует политики Общества в области экологии, управления рисками, управления конфликтом интересов, кадров, мотивации и вознаграждений членов Совета директоров, исполнительных органов и иных руководящих работников Общества;
- контролирует финансово-хозяйственную деятельность Общества;
- контролирует обеспечение прозрачности деятельности Общества путем своевременного и полного раскрытия информации, контролирует обеспечение необременительного доступа акционеров к документам Общества;
- рассматривает вопросы об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.

Противодействие коррупции и регулирование возможных конфликтов интересов

Совет директоров Компании играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами управления, акционерами и сотрудниками. С целью минимизации коррупционных рисков Совет директоров в 2019 году утвердил Антикоррупционную политику Компании, в 2023 году Советом директоров утверждена Политика по противодействию коммерческому подкупу, мошенничеству и коррупции.

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

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

ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ

38

Итоги работы Совета директоров

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

Основные вопросы, рассмотренные Советом директоров в 2023 году

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

Состав Совета директоров

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

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

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

2023

Коробченко Виктор Алексеевич

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

Год рождения: 1947

Образование высшее: МВТУ им. Н. Э. Баумана.

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%.

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%.

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

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

Панфилов Алексей Юрьевич

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

Год рождения: 1972

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

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%.

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%.

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

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

Касьянов Игорь Леонидович

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

Год рождения: 1958

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

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%.

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%.

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

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

Борисов Александр Иванович

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

Год рождения: 1945

Образование высшее: Военный институт иностранных языков.

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%.

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%.

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

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

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

Козовой Артем Геннадьевич

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

Год рождения: 1981

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

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%.

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%.

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

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

Система управления устойчивым развитием

Система управления устойчивым развитием ФПК «Гарант-Инвест» сформирована с учетом целевых ориентиров экологической и социальной политик. В Компании функционирует Центр зеленых технологий, деятельность которого направлена на управление уже существующими практиками и поиск наиболее перспективных экологических технологий строительства и эксплуатации зданий. Оценку целесообразности зеленых инвестиций выполняет Зеленый комитет, сформированный при Генеральном директоре. Вопросы социального развития курируют Департамент по работе с персоналом и Департамент аренды, который инициирует партнерские социально значимые проекты с клиентами. Наиболее значимые вопросы устойчивого развития выносятся на рассмотрение Советом директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

Структура управления устойчивым развитием



Зеленый комитет при Генеральном директоре

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

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

К компетенциям Зеленого комитета относятся:

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

ВНУТРЕННИЙ КОНТРОЛЬ

42

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

В Компании на регулярной основе проводится внутренний и внешний аудит финансово-хозяйственной деятельности, а также осуществляется непрерывный контроль за полнотой и правильностью отражения всех хозяйственных операций в бухгалтерском учете и соблюдением требований законодательства и внутренних нормативных документов Компании, в том числе принципов и требований, установленных Антикоррупционной политикой.

В рамках проведения процедур внутреннего контроля в Компании проводятся проверки дисциплины исполнения установленного порядка выполнения бизнес-процессов, включая проверки законности осуществляемых операций с активами Компании, их экономической обоснованности, целесообразности расходов, в том числе на предмет подтверждения первичными учетными документами и соответствия требованиям Антикоррупционной политики.

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) ее 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).

43 УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ И СИСТЕМА ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ (СУРИВК)

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

1 группа**Стратегические риски**

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

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

2 группа**Финансовые риски**

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

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

3 группа**Операционные риски**

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

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

УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ И СИСТЕМА ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ (СУРИВК)

4 группа

Информационные риски

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

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

5 группа

Правовые риски

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

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

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



ЗЕЛЕННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Один из приоритетов, утвержденных в стратегии устойчивого развития, – поддержание благоприятной экологической ситуации в городе, а также выстраивание долговременных отношений с социально ответственными партнерами и контрагентами.

ФПК «Гарант-Инвест» реализует долгосрочную инвестиционную программу, направленную на реновацию устаревших торговых площадок, не отвечающих изменяющимся требованиям, в том числе международным требованиям зеленого строительства.

В 2019 году Компания разместила первый выпуск зеленых облигаций, став первой компанией-эмитентом зеленых облигаций в сфере недвижимости.

Первый выпуск был погашен в 2022 году. Второй выпуск был размещен в 2020 году и погашен 2023 году. Суммарный объем выпусков – 1 млрд рублей.

Оба выпуска зеленых облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» получили независимые заключения агентства «Эксперт РА» о соответствии бумаг четырем основным критериям принципов зеленых инвестиций, включая целевое использование средств, процедуры отбора проекта, учета и раскрытия информации. Для оценки агентством применялась Методология выражения независимого заключения о соответствии облигаций принципам зеленых облигаций (second party opinion).

<https://raexpert.ru/ratings/methods/previou>

Привлеченные средства направляются на финансирование проектов повышения энергоэффективности зданий торговых центров, внедрение функции умного торгового центра, закупку новейшего технологического оборудования для ритейла. Особое внимание уделяется предприятиям общественного питания – увеличение их доли требует существенной модернизации систем энергообеспечения, воздухоочистения и утилизации отходов.



Благодаря целевому финансированию проекты ФПК «Гарант-Инвест» получают высокую зеленую оценку. В 2023 году WESTMALL стал лауреатом премии «Green Property Award» в номинации «Проект будущего – МФК».

ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И ВЛИЯНИЕ НА НЕЕ

46

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

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

Сокращение выбросов парниковых газов Δ CO₂ экв. тн при снижении электро- и теплопотребления 2021-2023 гг.

| Показатели | 2021 | 2022 | 2023 | Δ CO ₂ экв. |
|--------------------|------|------|------|------------------------|
| Электропотребление | 5138 | 4638 | 4531 | 2527 |
| Теплопотребление | 2815 | 2388 | 2153 | 662 |
| ИТОГО: | 7953 | 7026 | 6684 | 3189 |

Снижение объемов образования отходов, тн

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

47 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И ВЛИЯНИЕ НА НЕЕ

Объем образования отходов по классу опасности, тн

| Группы по классам опасности, тн | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г. | 2023 г. | Δ 2020-2023 гг. |
|---------------------------------|---------|----------|---------|---------|-----------------|
| I класс опасности | 0,066 | 0 | 0 | 0 | 0,066 |
| II класс опасности | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III класс опасности | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IV класс опасности | 817,204 | 473,4914 | 585,419 | 533,602 | 283,602 |
| V класс (практически неопасные) | 714,694 | 541,19 | 721,036 | 679,907 | 34,787 |

Сводная таблица выбросов вредных веществ в атмосферу, тн

| Наименование вредных веществ | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г. | 2023 г. |
|------------------------------|---------------|---------------|------------------|-----------------|
| Твердые вещества | 0,0010 | 0,0029 | 0,0323278 | 0,049981 |
| Оксид углерода | 0,6535 | 1,5465 | 2,4558887 | 2,399588 |
| Оксид азота | 0,0068 | 0,0111 | 0,0126856 | 0,033163 |
| Диоксид азота | 0,0832 | 0,1217 | 0,0733698 | 0,130804 |
| Лет. орг. Соединения | 0,0065 | 0,0362 | 0,0756705 | 0 |
| Углеводороды | 0,0861 | 0,1854 | 0,1968425 | 0,213836 |
| Итого: | 0,8371 | 1,9038 | 2,8467849 | 2,827372 |

РАЗВИТИЕ ПЕРСОНАЛА

48

Подбор персонала в АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» направлен на активное привлечение специалистов высокой квалификации, имеющих профессиональные навыки, практический опыт деятельности в сфере развития объектов коммерческой недвижимости.

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

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

В АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» разработан ряд внутренних документов, регулирующих процессы управления персоналом:

- политика корпоративной социальной ответственности;
- положение о Комитете по кадрам и вознаграждениям;
- положение о системе оплаты труда и мотивации сотрудников;
- положение о системе управления охраной труда и пр.

Наравне с материальными методами мотивации в Компании внедрены и методы нематериальной мотивации, которые позволяют поощрить вклад сотрудника в общую деятельность, стимулируют профессиональный рост. Сотрудники отмечают благодарственными письмами, знаками отличия, дипломами, проводят конкурсы с присуждением звания «Лучшего сотрудника» в профессии, отправляют на обучение.

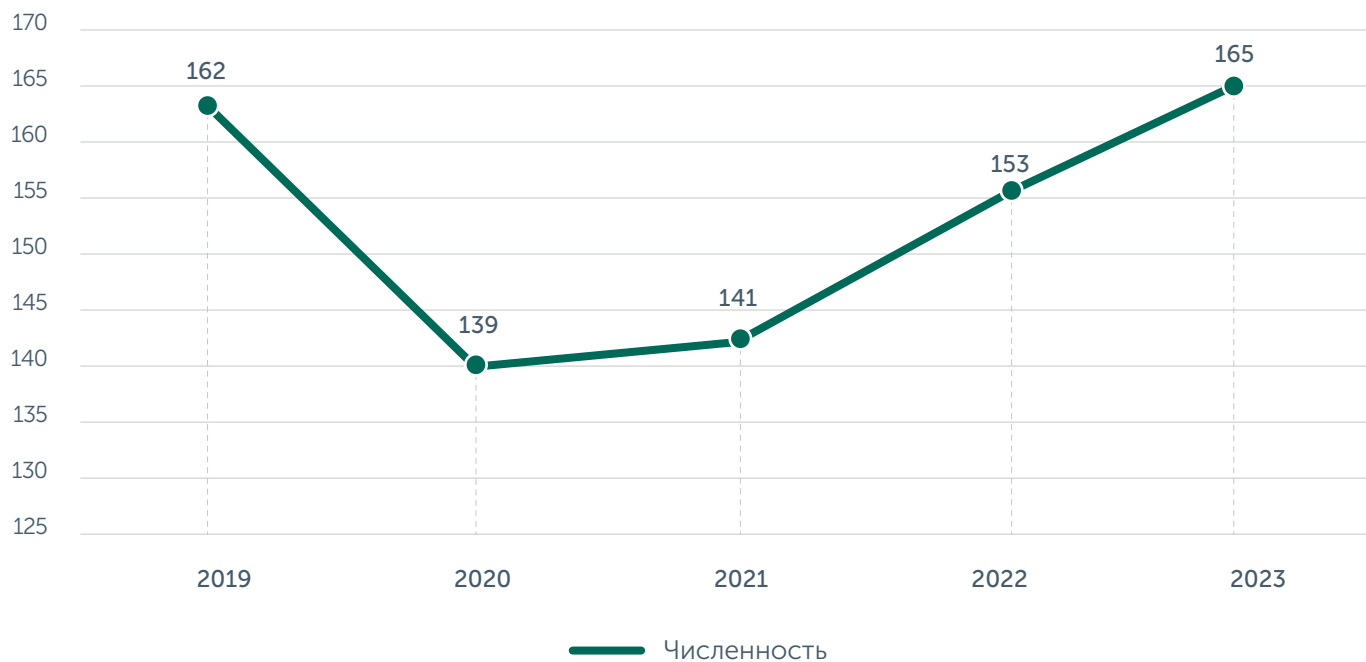
В 2023 году социальные выплаты в Компании увеличились на 18% и составили 6 471,2 тыс. рублей.

Структура социальных выплат, тыс. рублей

| Показатель | 2022 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Общие социальные выплаты сотрудникам | 5 457,6 | 6 471,2 |
| Компенсация мобильной связи | 176,8 | 194,0 |
| Медицинская страховка | 4 123,5 | 4 873,0 |
| Выплаты и подарки к юбилейным датам | 120 | 518,3 |
| Новогодние подарки детям | 185,4 | 142,6 |
| Внутрикорпоративные социальные программы | 292,4 | 466,1 |
| Социальные выплаты (по рождению, смерти близких) | 511,5 | 270,0 |
| Медицинские осмотры | 30,0 | 7,0 |

Численность персонала

Фактическая численность персонала на конец года - 165 человек



СИСТЕМА ОБУЧЕНИЯ И РАЗВИТИЯ

50

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

Для повышения профессионального уровня сотрудников в Компании разработаны целевые программы обучения, предусматривающие использование множества современных подходов и инструментов. Обучающие программы включают разнообразные форматы, такие как коуч-сессии, где каждый сотрудник получает персонализированную поддержку и обратную связь от опытных наставников, тренинги, направленные на развитие конкретных навыков или знаний, а также курсы повышения квалификации.

Важным аспектом корпоративной жизни является участие сотрудников в различных мероприятиях, проводимых Компанией. Регулярное проведение «семинаров высших менеджеров» дает возможность делиться лучшими практиками управления и стратегического развития.



«Гарант-Инвест» пропагандирует здоровый образ жизни среди своих сотрудников, осознавая его значение для укрепления корпоративной культуры. Аренда спортивных залов для постоянного доступа работников к физическим упражнениям – лишь один из способов поддержки этой политики. Организация корпоративной спартакиады является одним из самых масштабных мероприятий, которое объединяет коллег не только ради спорта, но и для укрепления командного духа.

В 2023 году в ФПК «Гарант-Инвест» создана корпоративная команда Garant-Invest Team, которая представляет холдинг на городских, российских и международных спортивных соревнованиях. В состав команды Garant-Invest Team входят сотрудники, их близкие родственники, клиенты и партнеры холдинга.

Компания делает значительные инвестиции не только в профессиональное развитие своих работников через образовательные программы и тренинги, но и через формирование корпоративной культуры, активное участие всех сотрудников в жизни организации. Создание условий для заботы о физическом состоянии персонала продемонстрировало эффективность не только как метод повышения продуктивности работы, но также как инструмент формирования более тесно связанного сообщества.



51 ОХРАНА ТРУДА

Компания придерживается высоких стандартов в управлении системой охраны труда и техники безопасности. Система управления охраной труда учитывает требования:

- ГОСТ Р 12.0.007–2009. «Система стандартов безопасности труда. Система управления охраной труда в организации. Общие требования по разработке, применению, оценке и совершенствованию»;
- ГОСТ 12.0.230.2–2015. «Межгосударственный стандарт. Система стандартов безопасности труда. Системы управления охраной труда. Оценка соответствия. Требования»;
- Трудового кодекса Российской Федерации;
- «Правил обучения по охране труда и проверки знания требований охраны труда», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.12.2021 г. №2464.

Основным документом, регулирующим деятельность Компании в области охраны труда и техники безопасности, является Положение «О системе управления охраной труда», которое является практическим инструментом в осуществлении непрерывного совершенствования деятельности Компании в области охраны труда и предусматривает:

- обеспечение приоритета сохранения жизни и здоровья сотрудников;
- возможность управлять рисками в области профессионального здоровья персонала;
- планирование показателей условий и охраны труда;
- контроль плановых показателей;
- возможность осуществления корректирующих и предупредительных действий;
- внутренний аудит системы управления охраной труда и анализ ее функционирования;
- возможность адаптации к изменяющимся обстоятельствам;
- соблюдение соответствующих национальных законов и иных нормативных правовых актов по охране труда, которые АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обязалось выполнять.

За отчетный период на объектах ФПК «Гарант-Инвест» не произошло ни одного несчастного случая, в том числе со смертельным исходом, не зафиксировано случаев микроповреждений (микротравм).

Регулярно проводятся: специальная оценка условий труда, работы по идентификации профессиональных рисков на рабочих местах в соответствии с требованиями статей 214 и 218 Трудового кодекса, обучение сотрудников по программам «Охрана труда», «Пожарная безопасность» и «Гражданская оборона».

СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

ФПК «Гарант-Инвест» демонстрирует стремление к высоким стандартам ответственного бизнеса через активную благотворительную и спонсорскую деятельность. Ежегодно предприятия Компании проводят более 150 социально значимых событий.

Было направлено на благотворительные проекты в 2023 году

11 млн рублей

Спонсорская и благотворительная деятельность «Галереи Аэропорт» в 2023 году была отмечена благодарностью от Департамента труда и социальной защиты населения г. Москвы, а также благодарственным письмом от Префектуры САО г. Москвы

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

Динамика затрат на социальные и благотворительные проекты



На постоянной основе предприятия Компании организуют десятки социально ответственных событий





ТК «Галерея Аэропорт»

Совместно с ключевым арендатором ПАО «Сбербанк» ТК «Галерея Аэропорт» организовал проведение эко-недели. В рамках программы проходил сбор макулатуры, тематическая выставка «7 сторон». По итогам мероприятия ТК «Галерея Аэропорт» собрала 103,8 кг вторсырья для переработки. ТК «Галерея Аэропорт» ежегодно принимает участие в социальном проекте помощи малообеспеченным и многодетным семьям района «Аэропорт» совместно с управой района. Торговый комплекс провел четыре сезонных «фуд – фестивалей», участие в которых принимали «IL Патио», «KFC», пекарня «Хлебница», «Вкусно и точка», «Читай-Город» и другие арендаторы.



ТЦ «Ритейл-Парк»

ТЦ «Ритейл Парк» также поддерживает разнообразные социальные инициативы: картинная галерея в ТЦ представляет выставки, которые также проходят в Парке Горького, Новой Третьяковке и Доме Художника. «Ритейл Парк» проводит эко-мероприятия, направленные на улучшение экологии, мастер-классы, сотрудничает с волонтерским клубом «Чертаново». В ТЦ установлены специальные контейнеры для сбора книг с целью передачи в сельские библиотеки. Осуществляется сбор отработанных батареек и вторсырья для переработки.



ТРК «Москворечье»

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



ТДК «Тульский»

Торгово-деловой комплекс «Тульский» на постоянной основе проводит мероприятия для социально значимых организаций Даниловского района совместно с рестораном IL Патио. Среди этих мероприятий — торжественные обеды для членов Совета ветеранов Даниловского района, ежегодное проведение мастер-классов в ресторане IL Патио в августе, а также торжественное вручение рюкзаков первоклассникам из многодетных и малообеспеченных семей района. В ТДК также проходят шахматные турниры, приуроченные к памятным датам. Акции по популяризации рационального потребления ресурсов проходят три раза в год. В апреле и октябре в ТДК открывается точка по сбору бытовой и электротехники в рамках акции «ЭлектроСбор» компании «Собиратор». А в декабре проходит акция «Рациональное потребление. Предновогоднее расхламление» при поддержке компаний «Собиратор» и RE:BOOK. Проекты по улучшению среды для посетителей комплекса в 2023 году помогли увеличить количество мест велопарковки, озеленить прилегающую территорию комплекса, а также облагородить Тульскую аллею.



ТЦ «Коломенский»

ТЦ «Коломенский» в 2023 году провел три ключевых эко-мероприятия: «День здорового питания» совместно с Марийским иммерсивным театром, Ecoday по сбору устаревшей бытовой техники совместно с «Мираторгом» и проектом «Собиратор», а также акцию по сбережению электроэнергии «Час Земли».

Среди социальных мероприятий торгового центра были театральные представления (от ДК «Нагатино» и Центра московского долголетия), художественные мастер-классы, соревнования по робототехнике «Битва роботов», а также традиционные для предприятий ФПК «Гарант-Инвест» акции, приуроченные ко Дню защиты детей и Дню Победы.



ТРК «Пражский град»

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



ТРК «Перово Молл»

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



Сеть районных ТЦ «СМОЛЛ»

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

55 БЕЗОПАСНОСТЬ ПОСЕТИТЕЛЕЙ И СОТРУДНИКОВ

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

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

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



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

ПАРТНЕРЫ И ПОСТАВЩИКИ

56

При заключении договоров с поставщиками и подрядчиками компания «Гарант-Инвест» придерживается принципа информационной открытости и справедливой конкуренции, что обозначено в Регламенте учета экологических факторов. Это означает, что каждый потенциальный контрагент имеет равные шансы на сотрудничество, если его деятельность соответствует установленным критериям. Особое внимание уделяется не только экономической выгоде предложения, но и его экологичности.

При выборе поставщиков товаров и услуг оценивается их соответствие экологическим нормам и требованиям, а именно:

- наличие у производителя системы экологического менеджмента (ISO 14001, ISO 20400, европейское EMAS или эквивалентные стандарты);
- отсутствие судебного разбирательства, связанного с нарушением природоохранного законодательства;
- наличие публичной отчетности о выбросах парниковых газов;
- прохождение внешнего аудита использования энергии, отходов и их образования;
- отчет по сокращению или утилизации отходов;
- реализация инициатив в области экологического проектирования, энергосбережения и повышения энергоэффективности, экономии воды, использования возобновляемых источников энергии;
- применение мероприятий, направленных на повышение эффективности доставки.

В целях снижения влияния на окружающую среду выхлопных газов предпочтение отдается поставщикам, расположенным в максимальной близости к объекту доставки. Особое внимание уделяется соблюдению производителями строительных и отделочных материалов требований по ликвидации заболеваний, связанных с воздействием асбестосодержащей пыли. Также существенное влияние на снижение потребления электричества в торговых центрах оказывает применение светодиодного освещения. В целях сокращения светового загрязнения пространства и повышения уровня комфорта жителей близлежащих домов в закупках отдается приоритет осветительным приборам с направленным световым потоком и защитным экраном.

При поставке оборудования учитываются следующие экологические требования:

- доставка осуществляется не в часы пик, чтобы не создавать дополнительные пробки, которые ведут к увеличению расхода топлива, повышению содержания концентрации вредных выбросов выхлопных газов в атмосферном воздухе;
- снижение объемов упаковки и использование упаковки, подлежащей вторичной переработке;
- поставка в таре, пригодной для многократного использования;
- соответствие транспорта стандарту Евро 4 (или Евро 5).

57 БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЕ И СПОНСОРСКИЕ ПРОЕКТЫ

Поддержка ветеранов войны и труда



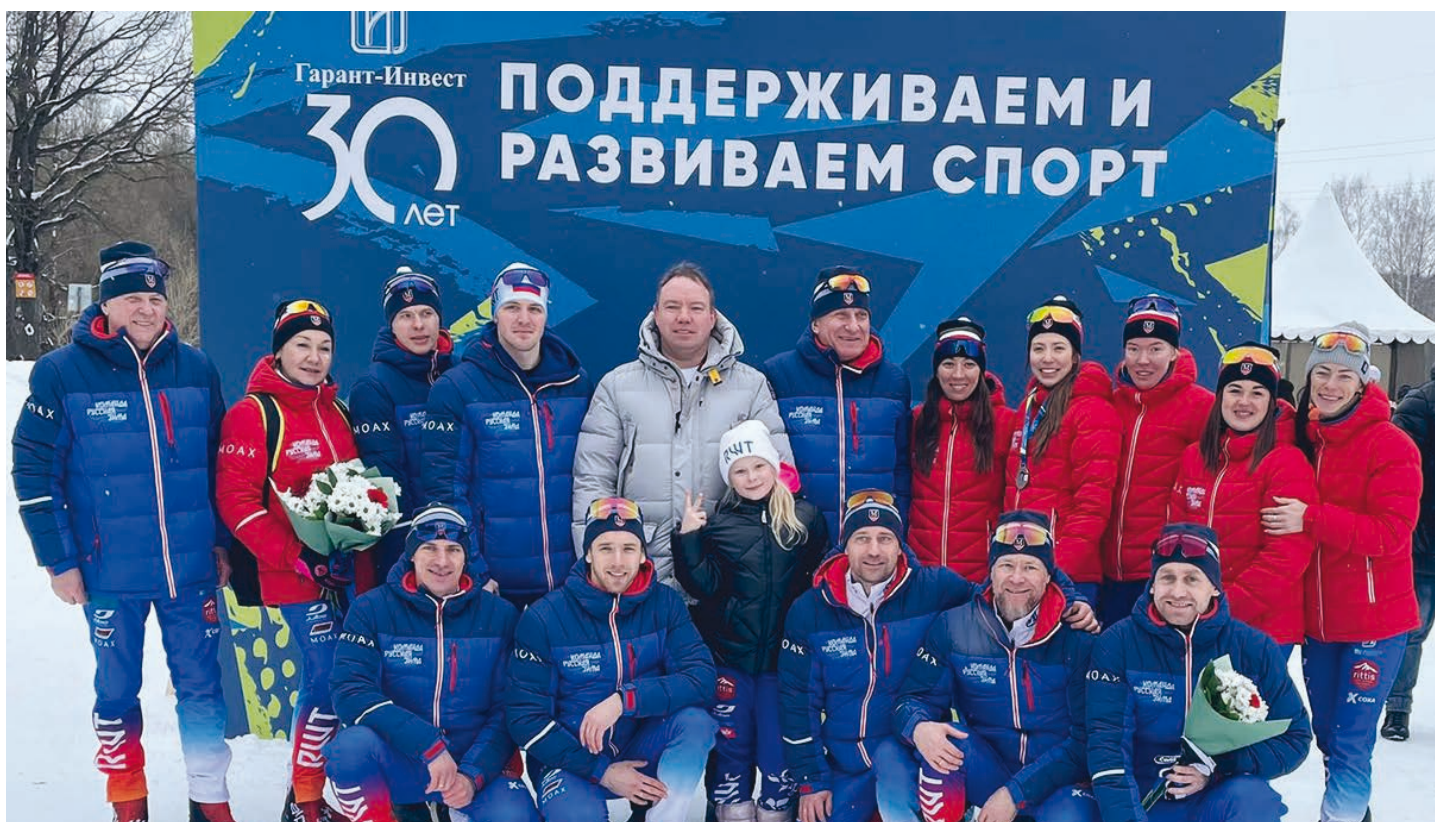
ФПК «Гарант-Инвест» чтит память героев Великой Отечественной войны, оказывая поддержку ветеранам. Мероприятия, проводимые Компанией, направлены также на сохранение памяти о подвиге предков. Это и церемонии возложения цветов совместно с представителями районных администраций и членами местного Совета ветеранов, и Стеллы памяти, посвященные героям уроженцам и жителям районов присутствия Компании.

Детские, социальные и образовательные программы



Для ФПК «Гарант-Инвест» приоритетным направлением является поддержка детей. Компания активно занимается реализацией программ, призванных раскрыть таланты и предоставить детям возможности для творческого развития. Ежегодно в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» проводятся мероприятия для детей, где каждый юный участник может почувствовать себя замеченным и значимым.

Поддержка спортивных событий



Большое значение ФПК «Гарант-Инвест» придает развитию культуры и спорта. Создание корпоративной команды Garant-Invest Team стало ярким примером такого подхода. ФПК «Гарант-Инвест» выступает спонсором многих спортивных мероприятий:

24 сентября 2023 года на территории Парка Победы на Поклонной горе ФПК «Гарант-Инвест» выступила генеральным партнером благотворительного забега «Самое время жить», организованного Фондом борьбы с лейкемией и приуроченного ко Всемирному дню борьбы с лейкемией. В забеге приняли участие более 3000 человек.

21 мая 2023 года ФПК «Гарант-Инвест» выступила в качестве партнера Московского весеннего велофестиваля. В велопробеге, который прошел по перекрытому Садовому кольцу длиной 16 километров, приняло участие около 50 000 любителей спорта, более 100 из которых – сотрудники ФПК «Гарант-Инвест», члены их семей, клиенты и партнеры холдинга.

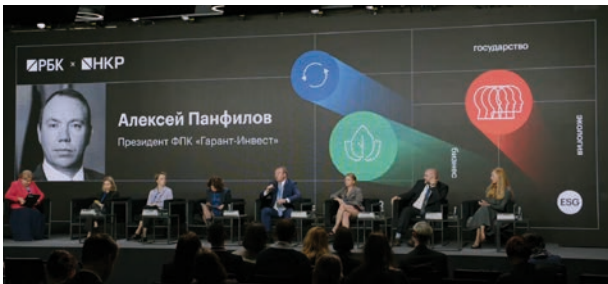
1 апреля 2023 года при поддержке ФПК «Гарант-Инвест» в Сыктывкаре впервые прошли межрегиональные соревнования по акробатическому рок-н-роллу, организатором которых выступила трёхкратная Олимпийская чемпионка Юлия Чепалова. В соревнованиях приняли участие более 100 детей от 6 до 17 лет.

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

24-25 февраля 2023 года в Санкт-Петербурге состоялся турнир по конькобежному спорту «На призы Олимпийской чемпионки Светланы Журовой», спонсором которого выступила ФПК «Гарант-Инвест». В этом году был установлен рекорд по количеству участников – 370 талантливых детей и подростков из всех уголков России, для многих из которых турнир стал путевкой в большой спорт.

Лыжня «Самое время жить» состоялась 18 февраля 2023 года на территории парка имени Ларисы Лазутиной в Одинцово. В этом году на лыжню вышли рекордные 550 человек, среди которых знаменитые спортсмены, победители и призеры Олимпийских игр и чемпионатов мира: Александр Панжинский, Николай Круглов, Юлия Ступак.

ESG-мероприятия



ФПК «Гарант-Инвест» инвестирует не только в имплементацию ESG-стандартов в своей деятельности, но и в проведение образовательных мероприятий для других участников рынка. Компания способствует повышению общего уровня осведомленности о необходимости такого подхода.

Конференции, семинары и тренинги служат платформой для обмена опытом между представителями различных отраслей. Просветительские программы помогают лидерам бизнеса понять ценность интеграции ESG в их стратегии и операции.

ФПК «Гарант-Инвест» выступила партнером конференции РБК III конгресса ответственного бизнеса «ESG-(P) эволюция». Президент ФПК «Гарант-Инвест» Алексей Панфилов выступил спикером в сессии «ESG – фактор долгосрочного развития», посвященной ключевым тенденциям в сфере экологической и социальной ответственности бизнеса.

При партнерской поддержке ФПК «Гарант-Инвест» вышел ежегодный доклад ИНФРАГРИН «ESG, декарбонизация и зеленые финансы России 2022». Впервые в докладе была дана оценка финансовых объемов ESG-портфелей сегментов рынка, сложно поддающихся оценке.

ФПК «Гарант-Инвест» приняла участие в NatMallExpo 2023. Стенд ФПК «Гарант-Инвест» занял одно из центральных мест на выставочной площадке. Его посетители могли получить детальную информацию о деятельности Компании и ее многофункциональных и торговых центрах в Москве, в том числе о флагманском комьюнити-центре WESTMALL, который позиционируется как первый торговый центр, спроектированный по международным экологическим стандартам, построенный с применением 62 зеленых технологий.



NatMallExpo 2023

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМИ СТОРОНАМИ

60

В Компании действует нормативно-правовая база, которая регламентирует взаимодействие с заинтересованными сторонами:

- кодекс корпоративного управления;
- политика по управлению конфликтом интересов;
- информационная политика;
- политика корпоративной социальной ответственности;
- регламент учета экологических факторов при проведении закупок на предприятиях.

Своими основными заинтересованными сторонами Компания считает такие группы людей, которые наиболее подвержены влиянию деятельности Компании либо имеют прямое влияние на деятельность самой Компании. В их число входят акционеры, кредиторы и держатели облигаций, местные и федеральные органы власти и надзорные органы, арендаторы, сотрудники, посетители торговых центров и местное население, подрядные организации и поставщики, СМИ.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на регулярной основе анализирует потребности и запросы своих заинтересованных сторон с целью своевременного информирования о деятельности Компании. Для поддержания высокого уровня информационной прозрачности Компания приняла решение ежегодно публиковать Отчет об устойчивом развитии по международным стандартам.

| Стейкхолдеры | Формы взаимодействия |
|---|--|
| Акционеры, кредиторы и держатели облигации | <ul style="list-style-type: none"> • Финансовая отчетность • Проведение встреч с инвесторами • Проведение и участие в тематических мероприятиях |
| Органы государственной власти и надзорные органы | <ul style="list-style-type: none"> • Социально-экономическое сотрудничество с регионами • Спонсорство и благотворительная деятельность |
| Сотрудники | <ul style="list-style-type: none"> • Проведение семинаров • Повышение квалификации • Корпоративные информационные рассылки |
| Посетители торговых центров и местные жители | <ul style="list-style-type: none"> • Благоустройство прилегающих территорий • Увеличение уровня комфорта в торговых центрах • Социально ориентированная политика |
| Арендаторы, подрядные организации и поставщики | <ul style="list-style-type: none"> • Вовлечение в деятельность в области устойчивого развития • Создание взаимовыгодных условий • Участие в выставке NatMallExpo 2023 |

61 ПРИЛОЖЕНИЕ. Основные документы в области устойчивого развития

Корпоративные стратегии Компании задают направление развития деятельности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и определяют ключевые направления деятельности. Политики и кодексы АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» устанавливают единый подход по управлению вопросами в области устойчивого развития для всех объектов коммерческой недвижимости.

- Стратегия устойчивого развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Корпоративная стратегия АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на 2020–2024 годы.
- Кодекс корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Антикоррупционная политика АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Политика управления рисками АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Финансовая политика АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Политика корпоративной социальной ответственности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Информационная политика АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Положение о Зеленом комитете АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Положение о Комитете по стратегии и инвестициям АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Положение о Комитете по аудиту и рискам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Положение о Комитете по кадрам и вознаграждениям АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Положение о системе оплаты труда и мотивации сотрудников АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Регламент по арендным отношениям в АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Регламент учета экологических факторов при проведении закупок на предприятиях АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Зеленые процедуры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Инвестиционная программа АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Принципы экологического менеджмента АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

Контакты

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

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

Торговый комплекс «Галерея Аэропорт»

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

Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»

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

Торговый центр «Ритейл Парк»

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

Торгово-деловой комплекс «Тулский»

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

Торговый центр «Коломенский»

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

Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»

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

Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»

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

Сеть районных торговых центров «Смолл»

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

Многофункциональное здание

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

ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»

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



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

ОТЧЕТ ОБ УСТОЙЧИВОМ РАЗВИТИИ | 2023

