



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Содержание

Об отчете

Об отчете	1
Ограничение ответственности	1
Обращение Генерального директора	2
Основные результаты 2022 года	4
Ключевые показатели экологической эффективности	5
Динамика строительства многофункционального комплекса WESTMALL	6

О компании

Структура компании	9
Миссия компании	11
Бизнес-модель	12
Конкурентные преимущества	14
Портфель объектов коммерческой недвижимости	15

Стратегические приоритеты

Стратегические приоритеты	28
Вызовы времени	29
Инвестиционная программа	30
«Программа РЕ»	32
Приоритеты стратегии устойчивого развития	35
Отчет о деятельности органов управления	40
Система управления устойчивым развитием	42
Внутренний контроль	44
Управление рисками и система внутреннего контроля (СУРиБК)	45

Отчет о реализации стратегии устойчивого развития

Зеленые инвестиции	47
Охрана окружающей среды	48
Развитие персонала	56
Охрана труда	59
Совместные программы с ключевыми клиентами	60
Партнеры и поставщики	61
Благотворительные и спонсорские проекты	62
Основные документы в области устойчивого развития	69
Контакты	70

Об отчете

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

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

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

Ограничение ответственности

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

Обращение Генерального директора



Уважаемые клиенты и партнеры!

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

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

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

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

Стратегия развития

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

Новых арендаторов

51

Вакантность площадей

2,6%

Количество посетителей

36,5 млн чел.

Обращение Генерального директора

Инвестиционная программа

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

Поддержка арендаторов

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

Устойчивое развитие

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

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

Социальные программы

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

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

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

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

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

А.Ю. Панфилов

Основные результаты 2022 года¹

Выручка

2 763
млн руб.

Совокупная стоимость активов

42 084 млн руб.

Уровень
вакантности

2,6%

ЕБИТДА

3 027 млн руб.

Посещаемость в год

36,5
млн чел.

Стоимость объектов
инвестиционной собственности

29 691 млн руб.

¹По данным консолидированной отчетности

Ключевые показатели экологической эффективности

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

Компания управляет экологическими воздействиями по трем основным направлениям:

- снижение собственного экологического воздействия;
- развитие девелопмента с использованием зеленых технологий;
- продвижение культуры ответственного потребления в обществе.



Потребление энергоресурсов торговыми центрами за 2022 год

Наименование торговых центров	Электропотребление торговых центров, МВт	Теплопотребление торговых центров, Гкал
ТК «Галерея Аэропорт»	4 353	1 803
ТЦ «Ритейл Парк»	5 475	1 536
ТРК «Москворечье»	5 250	1 558
ТДК «Тульский»	2 501	1 005
ТЦ «Пражский Град»	1 422	804
ТЦ «Коломенский»	1 107	277
ТРК «Перово Молл»	1 631	1 280
СРТЦ	1 190	2 001
ИТОГО	22 929 (- 9,7%)	10 266 (-14,2%)

Сокращение общего теплопотребления за 2022 год

1 705

Гкал

Снижение выбросов парниковых газов за 2022 год

2 719

т. CO² экв.

Общее сокращение электропотребления за 2022 год

2 474

МВт

Динамика строительства многофункционального комплекса WESTMALL

WESTMALL

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

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

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

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



Адрес:

Москва, ЗАО, ул. Большая Очаковская, вл.1



Рыночная стоимость

4,425
млрд руб.

Общая площадь

28,70
тыс. м²

Наземная площадь

18,40
тыс. м²

Паркинг

215
машиномест

Лотов для аренды

70

Количество этажей

3 включая
1-подземный

Ресторанов и кофе

20

Динамика строительства многофункционального комплекса WESTMALL

Премиальное местоположение

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

Эпицентр жизни района

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

Парк на крыше

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

Новая концепция

Создание особой атмосферы для посетителей:

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

Умный центр, Prop Tech

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

Использование 62 «зеленых» технологий

Комплекс «зеленых» технологий включает:

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

О КОМПАНИИ



Структура компании	9
Миссия компании	11
Бизнес-модель	12
Конкурентные преимущества	14
Портфель объектов коммерческой недвижимости	15

Структура компании

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

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

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

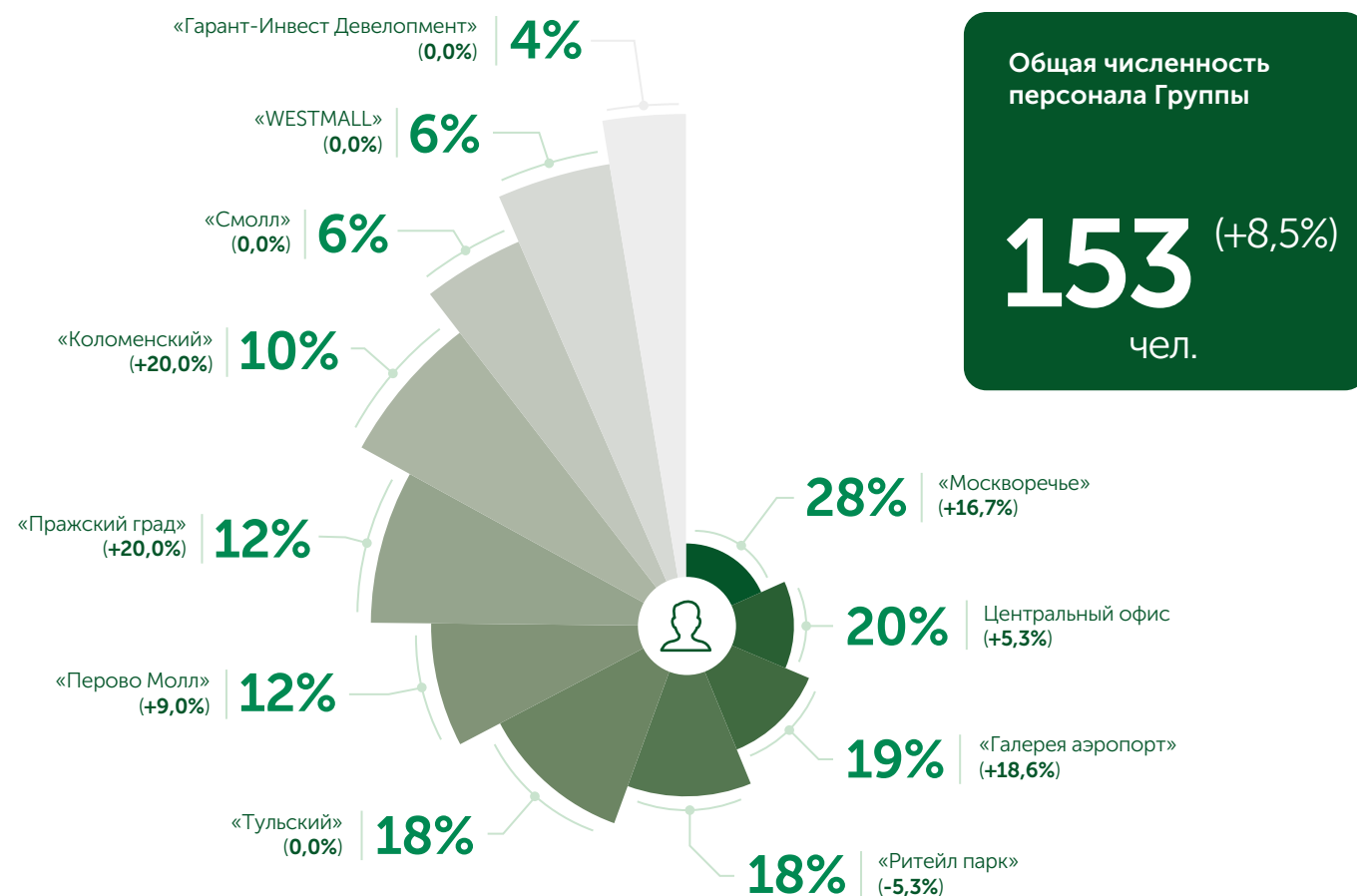
Структура акционерного капитала АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»



Структура группы

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

Фактическая численность персонала



Структура внутренних социальных затрат, тыс. рублей

Наименование торговых центров	2020	2021	2022
Социальные расходы на персонал, в том числе:	1 282,2	1 730,4	5 457,6
Компенсация мобильной связи	168,2	135,4	175,8
Медицинская страховка	489,7	480,7	4 123,5
Выплаты и подарки к юбилейным датам	25,0	0,0	120
Новогодние подарки детям	35,0	134,3	185,4
Внутрикорпоративные социальные программы	205,0	580,7	292,4
Социальные выплаты (по рождению, смерти близких родственников)	285,0	335,6	511,5
Медицинские осмотры	15,0	15,0	30,0

Миссия и ценности компании

Миссия КОМПАНИИ

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

Ценности КОМПАНИИ

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

Бизнес-модель

Ресурсы

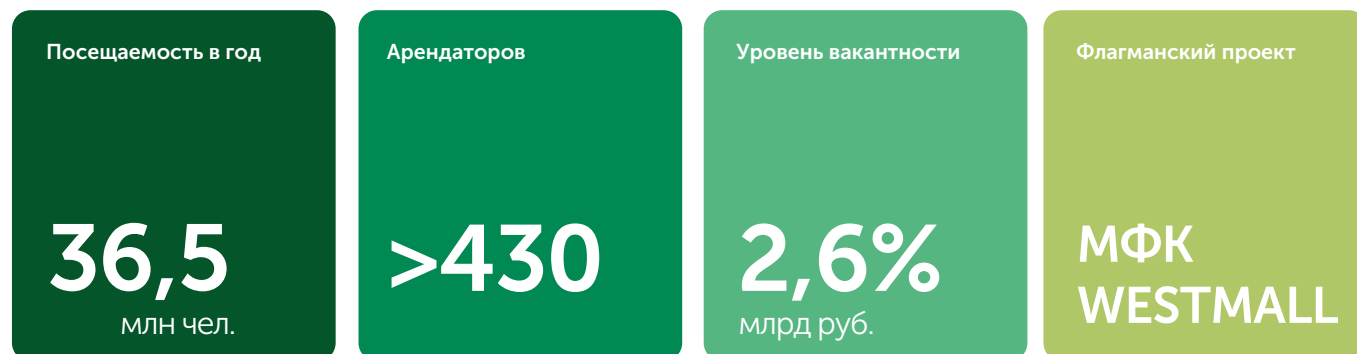


Результаты

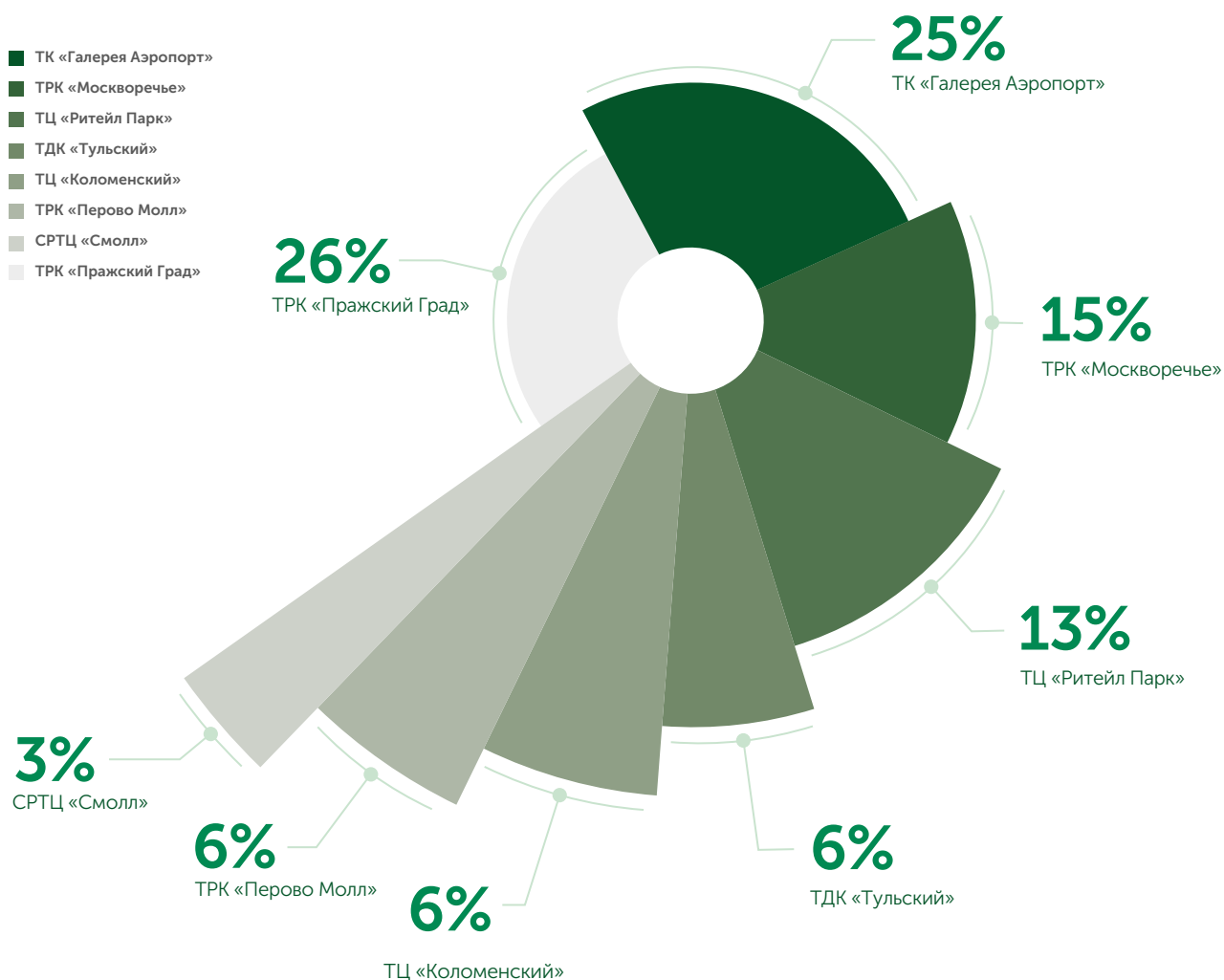


Бизнес-модель

Основная деятельность



Структура выручки



Конкурентные преимущества

Устойчивая бизнес-модель

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

Высокое кредитное качество

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

Расположение объектов недвижимости

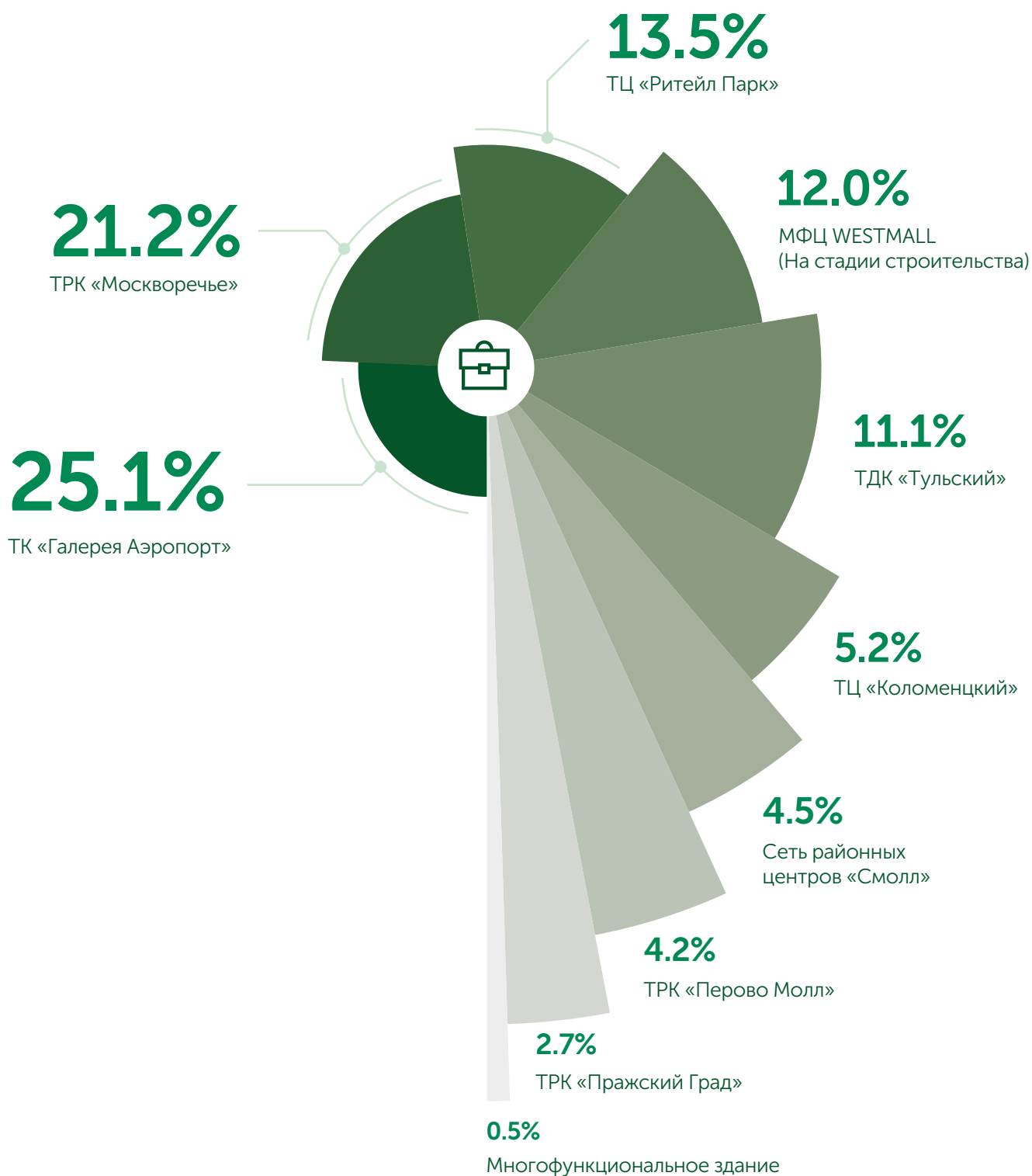
- На транспортных узлах, в непосредственной близости от станций Московского метрополитена
- На крупных автомагистралях и трассах федерального значения
- В шаговой доступности от остановок наземного общественного транспорта
- В районах массовой жилой застройки

Ответственный подход к ведению бизнеса

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

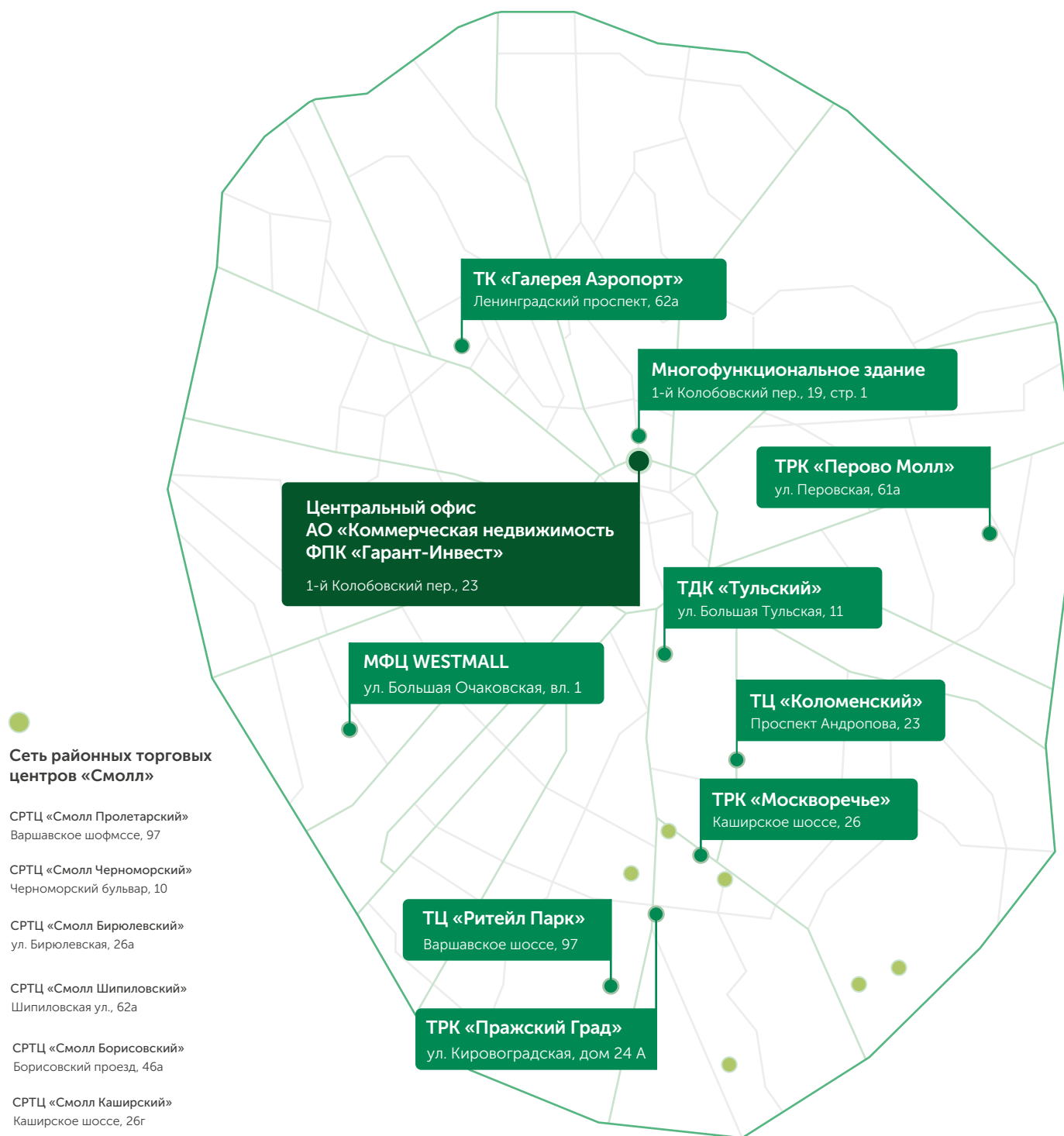
Портфель объектов коммерческой недвижимости

Структура инвестиционной стоимости портфеля коммерческой недвижимости «Гарант-Инвест»



Портфель объектов коммерческой недвижимости

Расположение объектов коммерческой недвижимости "Гарант-Инвест"



Торговый комплекс «Галерея Аэропорт»

Галерея «Аэропорт»

Современный торговый комплекс на Ленинградском проспекте в Москве

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

Открыт: 24 мая 2003 года



Адрес:

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



www.g-a.ru

Рыночная стоимость

7 450

млрд руб.

Общая площадь

12,0

тыс. м²

Зона обслуживания

1 300

тыс. чел.

Паркинг

70

машиномест

Посещаемость в год

12

млн чел.

Количество торговых уровней

3

Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»

«Москворечье»

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

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

Открыт: 6 марта 2014 года



Адрес:

Москва, метро «Каширская», Каширское шоссе, 26



www.moskvorechije.ru

Рыночная стоимость

6 295

млрд руб.

Общая площадь

30,0

тыс. м²

Зона обслуживания

2 366

тыс. чел.

Паркинг

600

машиномест

Посещаемость в год

6

млн чел.

Количество торговых уровней

3

Торгово-деловой комплекс «Тульский»

«Тульский»

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

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

Открыт: 22 ноября 2008 года



Адрес:

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



www.tulsky.ru

Рыночная стоимость

3 304

млрд руб.

Общая площадь

13,3

тыс. м²

Зона обслуживания

510

тыс. чел.

Паркинг

70

машиномест

Посещаемость в год

2,5

млн чел.

Количество торговых/
офисных уровней

2/4

Торговый центр «Ритейл Парк»

«Ритейл Парк»

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

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

Открыт: 15 декабря 2005 года



Адрес:

Москва, Варшавское шоссе, 97



www.retail-park.ru

Рыночная стоимость

4 024

млрд руб.

Общая площадь

47,0

тыс. м²

Зона обслуживания

1 700

тыс. чел.

Паркинг

1 100

машиномест

Посещаемость в год

5,5

млн чел.

Количество торговых уровней

2

Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»

«Пражский Град»

Современный торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»

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

Открыт: 20 июня 2007 года



Адрес:

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



www.pragsky-grad.ru

Рыночная стоимость

788

млрд руб.

Общая площадь

3,0

тыс. м²

Зона обслуживания

565

тыс. чел.

Паркинг

50

машиномест

Посещаемость в год

2

млн чел.

Количество торговых уровней

2

Торговый центр «Коломенский»

«Коломенский»

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

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

Открыт: 26 мая 2006 года



Адрес:

Москва, метро «Коломенская», проспект Андропова, 23



www.moskvorechije.ru

Рыночная стоимость

1 559

млрд руб.

Общая площадь

3,2

тыс. м²

Зона обслуживания

600

тыс. чел.

Паркинг

50

машиномест

Посещаемость в год

4

млн чел.

Количество торговых уровней

2

Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»

«Перово Молл»

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

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

Открыт: 26 сентября 2013 года
Покупка в 2017 году
Реновация – 2018, 2019 годы



Адрес:

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



www.perovomall.ru

Рыночная стоимость

1 255

млрд руб.

Общая площадь

13,5

тыс. м²

Зона обслуживания

520

тыс. чел.

Паркинг

80

машиномест

Посещаемость в год

3

млн чел.

Количество торговых уровней

3

Сеть районных торговых центров «Смолл»

«СМОЛЛ»

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

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

Открыт: в 2017 году
Реновация в 2018–2020 годах



Адрес:

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



www.small.msk.ru

Рыночная стоимость

1 328

млрд руб.

Общая площадь

4 170

м²

Паркинг

60

машиномест

Количество торговых уровней

1

Многофункциональное здание в центре Москвы

Многофункциональное здание в центре Москвы

Открыт: 8 января 2003 года



Адрес:

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



Рыночная стоимость

135

млрд руб.

Общая площадь

413,1

м²

Паркинг

5

машиномест

Количество торговых уровней

3


Многофункциональный комплекс WESTMALL (на стадии строительства)

WESTMALL

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

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

Открыт: лето 2023 года (в стадии реализации)

 **Адрес:**
Москва, ул. Лобачевского, 39



www.small.msk.ru

Объем инвестиций
3 553
млрд руб.

Общая площадь
28,0
тыс. м²

Паркинг
215
машиномест

Количество торговых уровней
2

Стратегические приоритеты



Стратегические приоритеты	28
Вызовы времени	29
Инвестиционная программа	30
«Программа РЕ»	32
Приоритеты стратегии устойчивого развития	35
Отчет о деятельности органов управления	40
Система управления устойчивым развитием	42
Внутренний контроль	44
Управление рисками и система внутреннего контроля (СУРиВК)	45

Стратегические приоритеты

Стратегические приоритеты

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

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

Строительство и реновация торговых и многофункциональных центров

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

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

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

Обеспечение долгосрочного роста стоимости бизнеса и увеличения дохода

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

Достижение устойчивых, взаимовыгодных отношений с клиентами-арендаторами

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

Управление торговыми и многофункциональными центрами

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

Вызовы времени

Вызовы времени

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



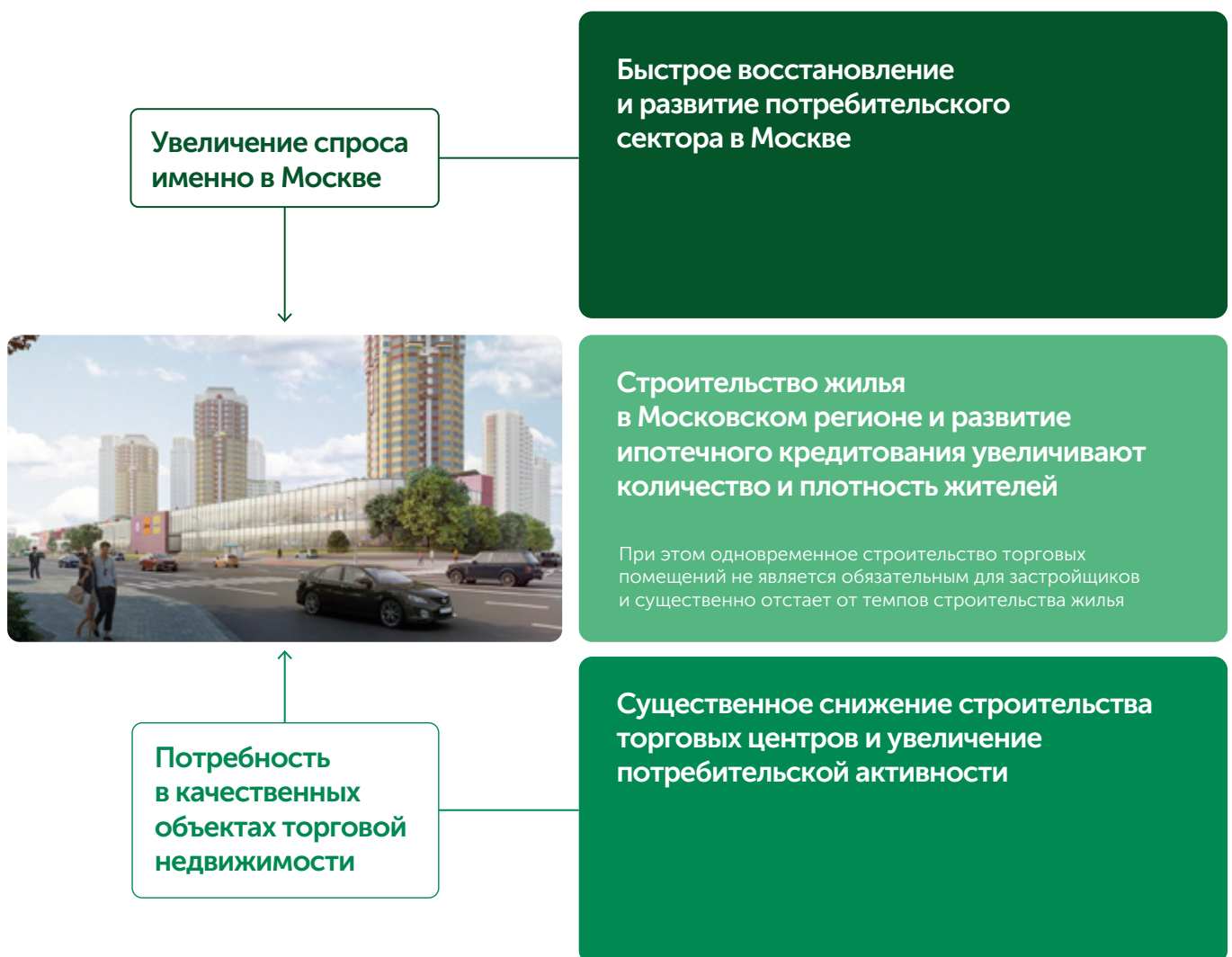
Инвестиционная программа

Инвестиционная программа

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

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

Основные драйверы спроса на коммерческую недвижимость в Московском регионе



Приоритеты инвестиционной программы

Приоритеты инвестиционной программы

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

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

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

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



«Программа РЕ»

«Программа РЕ»

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

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

«Гарант-Инвест» применяет уникальные модульные технологии модернизации и реновации объектов, которые позволяют проводить обновление технологического оборудования и архитектурные изменения поэтапно, без закрытия центров для посетителей. Программа обновления устаревших моллов, кроме замены оборудования и материалов на более современные, предполагает реконцепцию и репозиционирование объектов в условиях появления конкурентов.

Основные направления «Программы РЕ»

1 ЭТАП «КОНЦЕПЦИЯ»

Реконцепция

Концептуальное изменение формата торгового центра, смена позиционирования

2 ЭТАП «СТРОИТЕЛЬСТВО»

Ревитализация

Освоение промышленных зон и адаптация их под коммерческую недвижимость промышленных

Редевелопмент

Частичная/полная внутренняя перестройка объекта и модернизация торгового центра

Реконструкция

Изменение основных технико-экономических показателей

Реинжиниринг

Модернизация ранее реализованных технических и инженерных решений на действующем объекте

Реновация

Ремонт или обновление торгового центра, включая перепланировку под новых арендаторов

3 ЭТАП «РАЗВИТИЕ»

Реорганизация

Корпоративные регламенты и стандарты качества

Ребрендинг

Смена фирменного стиля, названия

Репозиционирование

Определение и ориентация на новую целевую аудиторию

Реброкеридж

Формирование нового пула арендаторов

«Программа РЕ»

Экономический эффект от реализации «Программы РЕ»

Увеличение арендопригодной площади

до 10–25%

от существующей до реновации

Увеличение арендной ставки

на 30–40%

от первоначальной

Увеличение посещаемости торгового или многофункционального центра минимум

в 1,5–2 раза

Увеличение выручки торгового центра

на 15–20%

Снижение вакантности

до 1–2%

Увеличение рыночной стоимости объекта/актива

на 30–70%

IRR

15–25%

Размещение новых арендаторов позволяет обеспечить устойчивость и рост доходов/стоимости

Инвестиционная программа

Критерии отбора проектов в «Программу РЕ»

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

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

Сбалансированными критериями эффективности инвестиционных проектов могут считаться:

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

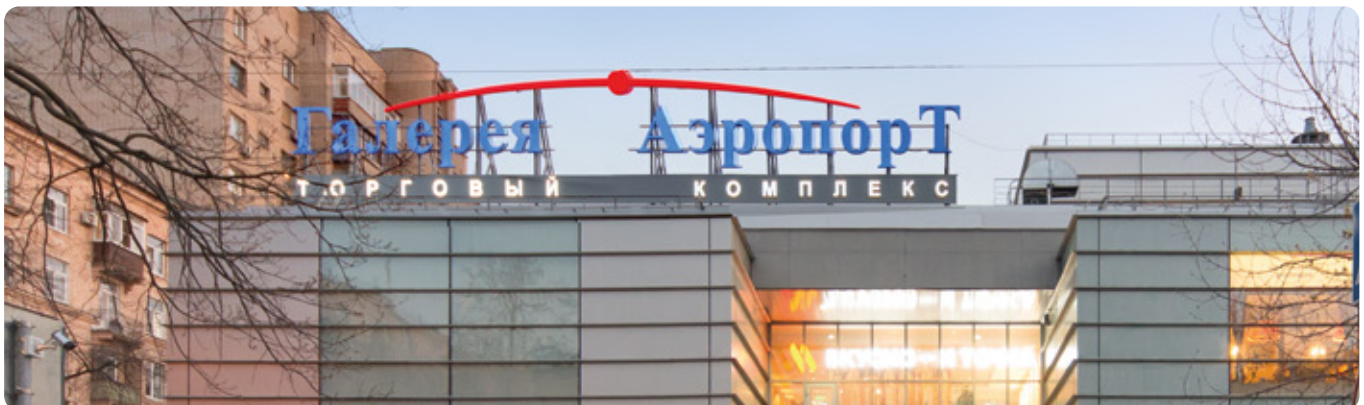
Реализация «Программы РЕ» в 2022 году

Завершена реновация ТК «Галерея Аэропорт»

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

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

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



Приоритеты стратегии устойчивого развития

Приоритеты стратегии устойчивого развития

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

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.

Приоритетные направления развития практики устойчивого развития

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

Компания последовательно внедряет лучшие практики по всем аспектам устойчивого развития в целях трансформации в публичную компанию с современной практикой корпоративного управления.

Приоритеты экологической политики

Компания «Гарант-Инвест» стремится предотвратить любое негативное воздействие деятельности объектов коммерческой недвижимости, находящихся под её управлением, на окружающую среду, а в случаях, когда это не представляется возможным, минимизировать такое воздействие. При проектировании, строительстве и реновации применяются современные ресурсосберегающие технологии и принципы рационального управления ресурсами. На всех объектах введена система раздельного сбора бытовых отходов, действуют современные системы очистки выбросов загрязняющих веществ и стоков, зеленые технологии в недвижимости.

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. Компания имеет собственный реестр 62 зеленых технологий в недвижимости.

Приоритеты стратегии устойчивого развития

Направления реализации экологической политики

Вызовы	Влияние и реакция
Ресурсоэффективные и сберегающие технологии	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Централизованная система управления энергоресурсами здания ▪ Светодиодное освещение и Система контроля освещения ▪ Датчики движения, температуры, присутствия, освещенности ▪ Уличные светильники с солнечными панелями ▪ Регенераторы электрической мощности ▪ Зенитные фонари и естественное освещение ▪ Энергосберегающие стеклопакеты ▪ Системы рекуперации тепла и др.
Управление отходами и выбросами загрязняющих веществ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Раздельный сбор мусора ▪ Пресс-компакторы ▪ Жируловители промышленные ▪ Системы фильтрации и очистки воздуха ▪ Установка очистки выбросов от оборудования ресторанов ▪ Аппараты для приема оборотной тары ▪ Промышленная очистка сточных вод и др.
Инфраструктура для экологического транспорта	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Инфраструктура для пользователей экологическими видами транспорта ▪ Зарядка электромобилей ▪ Велопарковки и велодорожки ▪ Электроскутеры, самокаты и др.
Благоустройство и организация комфортной среды	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Использование экоматериалов в дизайне и общественных зонах ▪ Зеленые крыши и эксплуатируемая кровля ▪ Зеленые насаждения и ландшафт ▪ Озеленение внутри многофункциональных/торговых центров ▪ Организация декоративных бассейнов/фонтанов и др.

Приоритеты социальной политики

Социальная политика Компании направлена на постоянное совершенствование корпоративной культуры, создание между руководством и сотрудниками условий для социального партнерства, привлечение, удержание и мотивацию сотрудников. В отдельное направление выделены программы поддержки здорового образа жизни. Действующие программы развития карьеры создают возможности для самореализации.

«Гарант-Инвест» создает комфортные условия труда для своих сотрудников. В дополнение к базовой заработной плате и выплатам стимулирующего характера Компания предлагает сотрудникам ряд социальных гарантий:

- добровольное медицинское страхование;
- подарки детям сотрудников (до 14 лет);
- предоставление и оплата корпоративной мобильной связи;
- предоставление дополнительного оплачиваемого отпуска к основному ежегодному отпуску;
- компенсацию затрат на коллективные занятия спортом сотрудников дочерних обществ Компании;
- оказание единовременной материальной помощи (смерть близкого родственника, рождение ребенка, юбилей);
- компенсация затрат на корпоративное обучение персонала, повышение квалификации и профессиональную переподготовку.

Для повышения профессионального уровня сотрудников в Компании разработаны и внедрены программы обучения и развития. Целью обучения является повышение профессионального уровня сотрудников для эффективного выполнения поставленных перед ними задач.

Приоритеты стратегии устойчивого развития

Общая информация о структуре корпоративного управления и контроля

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

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

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

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

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

Принципы развития системы корпоративного управления

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

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

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

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

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

Приоритеты стратегии устойчивого развития

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

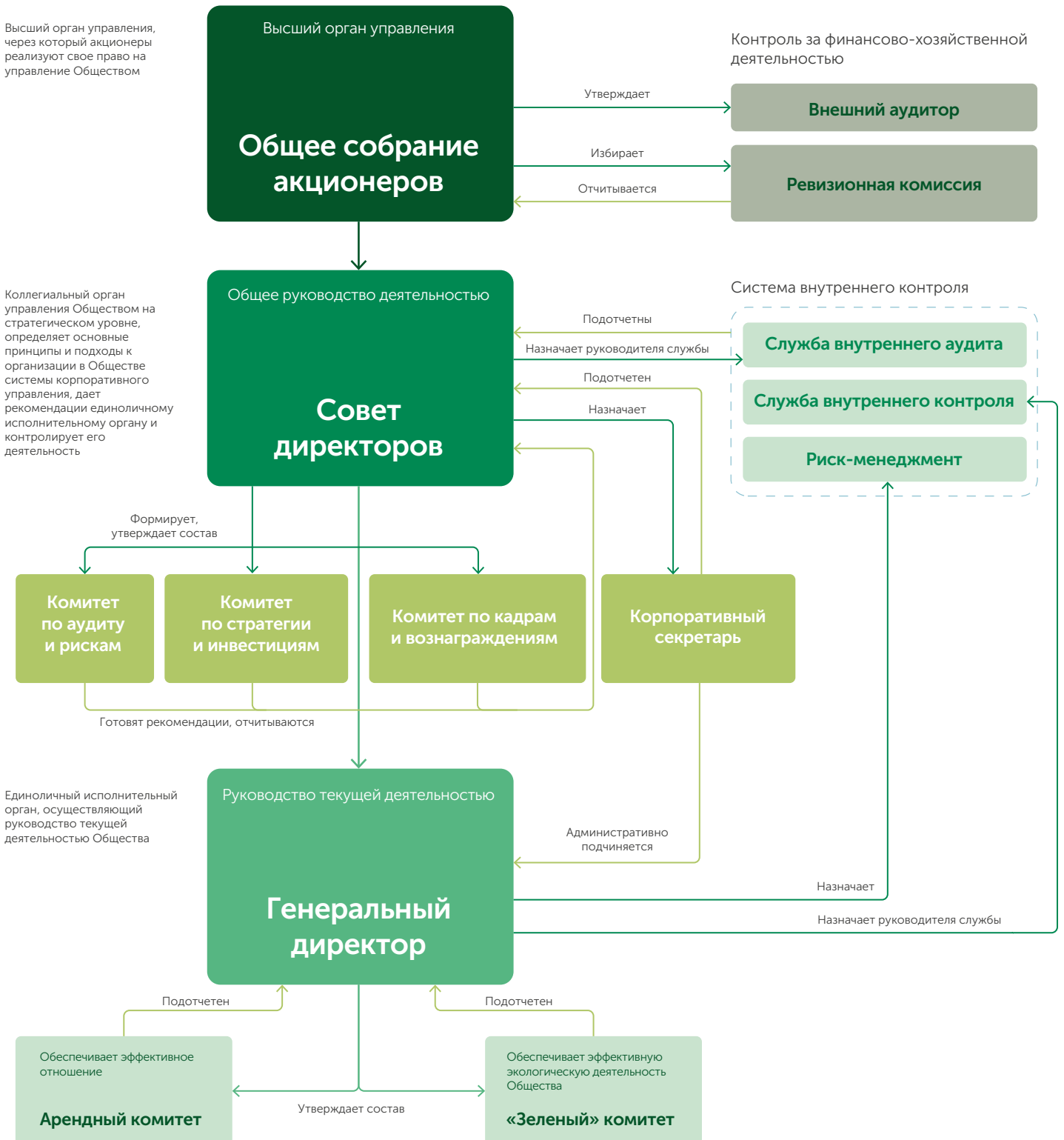
В течение отчетного года Компания предоставляла максимально полную и качественную информацию акционерам и владельцами эмитированных облигаций по различным аспектам деятельности Компании и финансовым результатам. В соответствии с законодательством Российской Федерации и Положением об информационной политике 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).

Приоритеты стратегии устойчивого развития

Структура корпоративного управления и контроля



Отчет о деятельности органов управления

Отчет о деятельности органов управления

Общее собрание акционеров

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

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

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

Совет директоров

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

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

Итоги работы Совета директоров

За 2022 год проведено 7 заседаний Совета директоров в очной и заочной форме. Основные вопросы, рассмотренные Советом директоров в 2022 году:

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

Отчет о деятельности органов управления

Общее собрание акционеров

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.

Состав Совета директоров, избранный ГОСА от 09.06.2022 года

Коробченко Виктор Алексеевич – председатель

Панфилов Алексей Юрьевич

Касьянов Игорь Леонидович

Козовой Артем Геннадьевич

Борисов Александр Иванович

Исполнительные органы управления

Генеральный директор

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

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

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

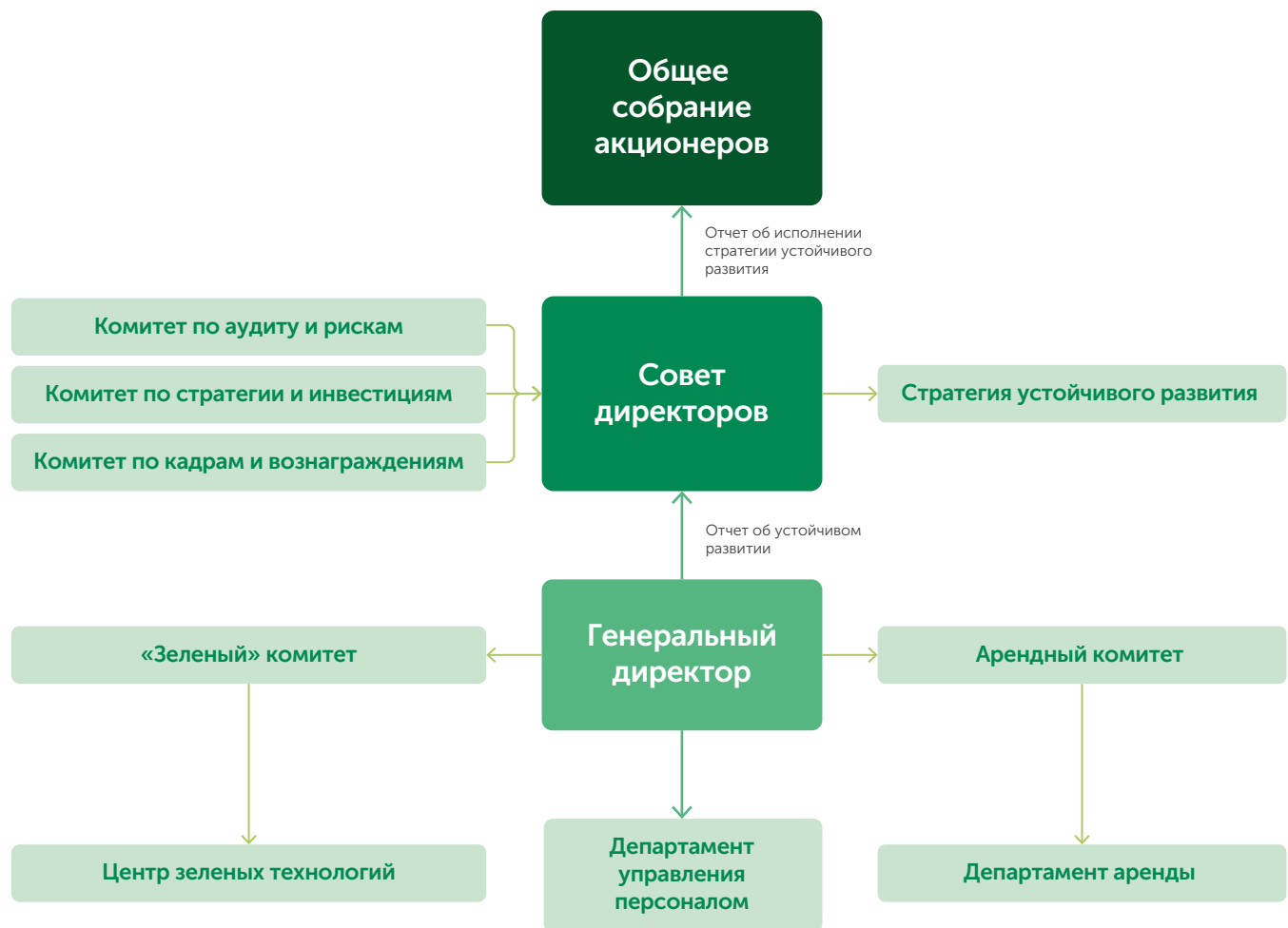
Генеральный директор не имеет доли участия в уставном капитале Компании.

Отчет о деятельности органов управления

Система управления устойчивым развитием

Система управления устойчивым развитием «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



Отчет о деятельности органов управления

Совет директоров

- Определяет стратегические цели, в том числе в вопросах экологии, и оценивает эффективность инвестиций, определяет основные ориентиры деятельности и приоритетные направления развития Общества.
- Регулярно рассматривает вопросы, связанные со стратегией устойчивого развития Общества.
- Формирует, осуществляет мониторинг и контроль эффективности системы корпоративного управления Общества и обеспечивает ее развитие.
- Формирует и контролирует соблюдение корпоративных ценностей Общества.
- Определяет принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля.
- Контролирует деятельность единоличного исполнительного органа Общества, в том числе соответствие такой деятельности утвержденной Советом директоров стратегии развития Общества.
- Формирует политику Общества в области экологии, управления рисками, управления конфликтом интересов, кадров, мотивации и вознаграждений членов Совета директоров, исполнительных органов и иных руководящих сотрудников 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.

«Зеленый» комитет

- Разрабатывает и утверждает внутренние процедуры, на основании которых Общество определяет соответствие проектов требованиям Green Bond Principles.
- Рассматривает предложения ответственных сотрудников, внешних консультантов и иных лиц по финансированию проектов за счет средств, полученных при выпуске зеленых облигаций.
- Готовит заключения по признанию проектов, соответствующих требованиям Green Bond Principles.
- Взаимодействует с руководителями и специалистами Общества и дочерних обществ при реализации мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду (зеленые технологии).
- Разрабатывает и утверждает внутренние процедуры, на основании которых Общество формирует отчетность и раскрывает информацию для инвесторов и заинтересованных сторон.
- Проводит предварительное рассмотрение отчетов, результатов проверок и экспертиз, выработку рекомендаций по их утверждению руководством.
- Рассматривает проекты локальных нормативных правовых актов в сфере экологии, охраны окружающей среды и использования зеленых технологий.
- Готовит и представляет руководству предложения по совершенствованию деятельности в части минимизации негативного воздействия на городскую и окружающую среду и повышения эффективности внедрения зеленых технологий.

Центр зеленых технологий

- Проводит оценку текущей деятельности предприятий Группы в технической, экологической и социальной областях.
- Определяет основные направления внедрения зеленых технологий.
- Разрабатывает критерии по отнесению технологий к категории зеленых технологий.
- Разрабатывает внутренние процедуры, на основании которых определяется соответствие проектов требованиям Green Bond Principles.
- Готовит проектные заключения по признанию проектов соответствующими требованиям Green Bond Principles.
- Разрабатывает проекты по внедрению зеленых технологий.
- Осуществляет поиск контрагентов/поставщиков/ партнеров по внедрению зеленых технологий.
- Обеспечивает конкурентные и прозрачные процедуры выбора контрагентов/поставщиков/ партнеров зеленых технологий.

Отдельное внимание уделяется работе с подрядными организациями и процедуре закупок. С целью стандартизации подхода в Компании разработаны и внедрены следующие документы: Зеленые процедуры и Регламент учета экологических факторов при проведении закупок на предприятиях. Положения и регламенты являются более узконаправленными документами, которые закрепляют подход к управлению отдельными аспектами устойчивого развития.

Планы по развитию системы управления устойчивым развитием

В рамках действий по совершенствованию системы управления устойчивым развитием в 2023 году планируется сформировать самостоятельное подразделение - Департамент по ESG и нефинансовой отчетности с прямым подчинением Генеральному директору. Основной функцией нового подразделения будет формирование общей стратегии устойчивого развития, подготовка внутренней и публичной отчетности.

Отчет о деятельности органов управления

Внутренний контроль

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).

Отчет о деятельности органов управления

Управление рисками и система внутреннего контроля (СУРиВК)

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

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

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

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

Отчет о реализации стратегии УР



Зеленые инвестиции	47
Охрана окружающей среды	48
Развитие персонала	56
Охрана труда	59
Совместные программы с ключевыми клиентами	60
Партнеры и поставщики	61
Благотворительные и спонсорские проекты	62
Основные документы в области устойчивого развития	69
Контакты	70

Зеленые инвестиции

Зеленые 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.

В рамках этой деятельности «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 мы разместили первый выпуск «зеленых» облигаций, который был погашен в 2022 году. Второй выпуск был размещен в 2020 году. Денежные 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, доля которых в торговых центрах неуклонно растет, а это требует существенной модернизации систем энергообеспечения, воздухоочистки и утилизации отходов.

Все проекты, участвующие в программе зеленых облигаций, получили положительное экологическое заключение от ООО «Бранан Энвайромент» на предмет соответствия реализуемой инвестиционной программы целям улучшения экологических характеристик объектов.

Программа зеленых облигаций

Зеленые облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» включены в Международную базу данных экологических, социальных и устойчивых облигаций Международной ассоциации рынков капитала (ICMA) – Green, Social and Sustainability bonds database, Международную базу данных по зеленому финансированию – Environmental Finance Bond Database и др.

Первый выпуск зеленых облигаций размещен на Московской бирже 17 декабря 2019 года и полностью погашен в декабре 2022 года.

- Объем выпуска – 500 млн рублей.
- Срок – три года.
- Трехмесячный купон, ставка по купону – 11,5%.

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

Второй выпуск зеленых облигаций размещен на Московской бирже 28 декабря 2020 года.

- Объем выпуска – 500 млн рублей.
- Срок – три года.
- Трехмесячный купон, ставка по купону – 10%.
- Целевое использование: внедрение зеленых технологий при проектировании и строительстве нового МФК WESTMALL на западе Москвы.

Охрана окружающей среды

Охрана окружающей среды

Рациональное использование природных ресурсов и минимизация негативного влияния на окружающую среду являются стратегическими приоритетами операционной деятельности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Мы прилагаем значительные усилия для повышения операционной и управленческой эффективности в целях снижения негативного воздействия на окружающую среду, в том числе в вопросах энергоэффективности, выброса загрязняющих веществ в атмосферный воздух, управления отходами.

Система экологического менеджмента АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» построена в соответствии с государственными нормативными требованиями, с учетом лучших международных практик и норм на рынке девелопмента и управления недвижимостью. В своей деятельности компания опирается на следующие принятые внутренние нормативные документы:

- стратегия устойчивого развития;
- политика управления рисками;
- регламент учета экологических факторов при проведении закупок на предприятиях;
- «зеленые» процедуры;
- инвестиционная программа;
- принципы экологического менеджмента.

Основные экологические показатели за 2020 - 2022 год

Наименование показателей	2020	2021	2022
Общий объем потребления воды, тыс. куб.м	94,4	94,83	99,58
Объем сброса сточных вод, м3	94,4	94,83	99,58
Потребление электроэнергии, МВт	24 209	25 403	22 929
Потребление теплоэнергии, Гкал	8 605	11 970	10 266
Образовано отходов, т	1531,964	1014,6814	
Передано отходов (за исключением твердых коммунальных отходов) другим хозяйствующим субъектам для обработки, утилизации и обезвреживания, т	423,72	132,0974	0
Передано отходов (за исключением твердых коммунальных отходов) другим хозяйствующим субъектам для хранения и захоронения, т	314,934	40,813	270,845
Сокращение выбросов парниковых газов, CO2 -эквивалент по результатам внедрения «зеленых» технологий, т	1050,54	1159,39	7052

Охрана окружающей среды

Расходы Группы на ООС	2020	2021	2022	Изменение 2022/2020, %
Инвестиции в основной капитал, направленные на ООС и рациональное использование природных ресурсов				
Плата за НВОС	33295,7	52072,24		156,4
Штрафы за нарушение природоохранного законодательства	0	0		
Всего				

Энергопотребление и энергоэффективность

Объекты коммерческой недвижимости являются крупными потребителями энергоресурсов. Системы отопления, освещения, кондиционирования и вентиляции, а также система освещения, АСУ, лифты, эскалаторы и траволаторы потребляют колоссальное количество тепло- и электроэнергии.

Потребление электроэнергии напрямую связано с выбросом парниковых газов, а также загрязняющих веществ в окружающую среду, что, в свою очередь, имеет негативное влияние как на окружающую среду, так и на качество жизни человека. В рамках реализации Стратегии устойчивого развития Компания стремится минимизировать такое воздействие. В течение более чем 29 лет ФПК «Гарант-Инвест» придерживалась стратегии применения современного энергоэффективного оборудования, с возможностью его использования в условиях дальнейшего развития торговых центров. Мы также совершенствуем системы управления объектами с целью контроля за потреблением энергоресурсов и сокращения объема их потребления при условии сохранения комфортных для посетителей условий и без ущерба для деятельности арендаторов. В 2022 году в рамках реализации «Программы РЕ» мы продолжили внедрение энергоэффективных мероприятий на наших объектах для обеспечения рационального использования энергоресурсов.

Опыт, приобретенный при реализации «Программы РЕ» на предприятиях АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», будет широко использован при проектировании и строительстве многофункционального комплекса WESTMALL. Уже на стадии концепции мы рассматриваем потенциальные проектные решения, исходя из целей минимизации негативного воздействия на окружающую среду с учетом снижения уровня потребления энергетических и материальных ресурсов на протяжении всего жизненного цикла здания: от выбора участка, проектирования и строительства до эксплуатации, ремонта и сноса, при сохранении или повышении качества здания и комфорта внутренней среды. Служба эксплуатации проводит постоянный внутренний мониторинг потребления энергоресурсов во всех торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» с целью проведения мероприятий по рациональному энергопотреблению.

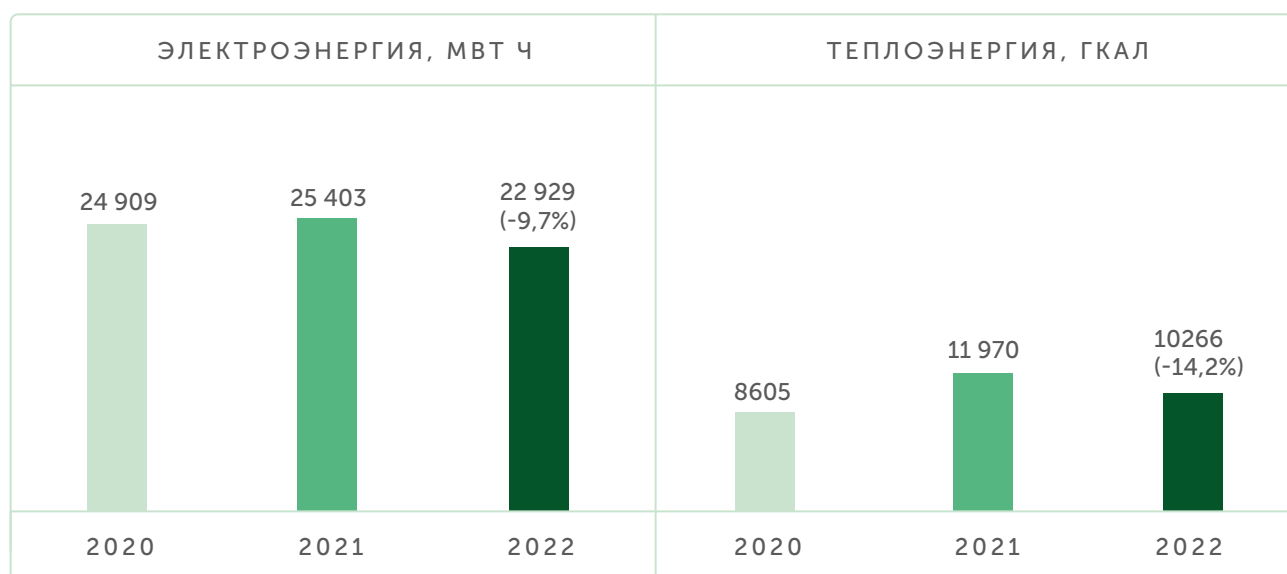
Приоритетным направлением в снижении ресурсопотребления в 2022 году было определено внедрение мероприятий, нацеленных на сокращение потребления электроэнергии как наиболее затратной составляющей в расходах коммунальных платежей. Эта стратегия позволила достичь снижения потребления электроэнергии на 18%.

В торговых центрах Компании служба эксплуатации проводит контроль за потреблением электроэнергии арендаторами общественного питания и торговли продовольственными товарами, имеющими тепловое оборудование большой мощности, согласно установленным нормативным показателям энергопотребления в целях эффективности расходования электроэнергии.

Охрана окружающей среды

Энергопотребление

В 2022 году потребление электроэнергии торговыми центрами АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» составило 22 929 МВт, что на 9,7% ниже по сравнению с потреблением электроэнергии в 2021 году. Доля снижения электропотребления за счет внедрения «зеленых» технологий составила 1628,352 (план 1555,629) МВт. Потребление тепловой энергии в 2022 году по сравнению с 2021 годом сократилось на 1 704 Гкал или на 14,2%



Динамика электропотребления, МВт

Наименование торговых центров	2020		2021		2022		Изменение 2022/2021, %
	Итого	Удельно на м ²	Итого	Удельно на м ²	Итого	Удельно на м ²	
ТК «Галерея Аэропорт»	4185,389	0,349	4447,190	0,370	4353,2	0,363	2
ТЦ «Ритейл Парк»	6128,893	0,130	6348,333	0,135	5474,6	0,116	11
ТРК «Москворечье»	5313,351	0,177	5876,576	0,196	5250,4	0,175	11
ТДК «Тульский»	2303,762	0,173	2115,555	0,159	2501,3	0,188	-9
ТРК «Пражский Град»	1432,682	0,478	1445,421	0,482	1421,9	0,474	1
ТЦ «Коломенский»	1444,264	0,451	1502,418	0,469	1107,3	0,474	26
ТРК «Перово Молл»	1550,485	0,115	1585,54	0,125	1630,7	0,121	-3
СРТЦ «Смолл»	2549,885	0,471	2081,648	0,385	1189,8	0,285	43

Охрана окружающей среды

Динамика теплотребления, Гкал

Наименование торговых центров	2020		2021		2022		Изменение 2022/2021, %
	Итого	Удельно на м ²	Итого	Удельно на м ²	Итого	Удельно на м ²	
ТК «Галерея Аэропорт»	1406	0,117	2326	0,194	1802,9	0,150	22
ТЦ «Ритейл Парк»	1445	0,031	1687	0,036	1536,5	0,033	9
ТРК «Москворечье»	807	0,027	1734	0,058	1558,5	0,052	10
ТДК «Тульский»	1658	0,125	1743	0,131	1005,1	0,076	42
ТРК «Пражский Град»	845	0,282	887	0,296	804,2	0,268	9
ТЦ «Коломенский»	238	0,075	279	0,087	277,3	0,087	1
ТРК «Перово Молл»	606	0,045	1163	0,086	1280,5	0,095	-10
СРТЦ «Смолл»	1598	0,295	2152	0,398	2000,6	0,480	7

Выбросы загрязняющих веществ в атмосферу

Объекты АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант Инвест» стремятся выстраивать деятельность таким образом, чтобы обеспечить снижение негативного воздействия на качество атмосферного воздуха. Поэтому мы регулярно отслеживаем качество и исправность работы локальных очистных сооружений (ЛОС) наших арендаторов, осуществляем модернизацию технологического оборудования, а также внедряем технологические усовершенствования с целью снижения потребления энергоресурсов.

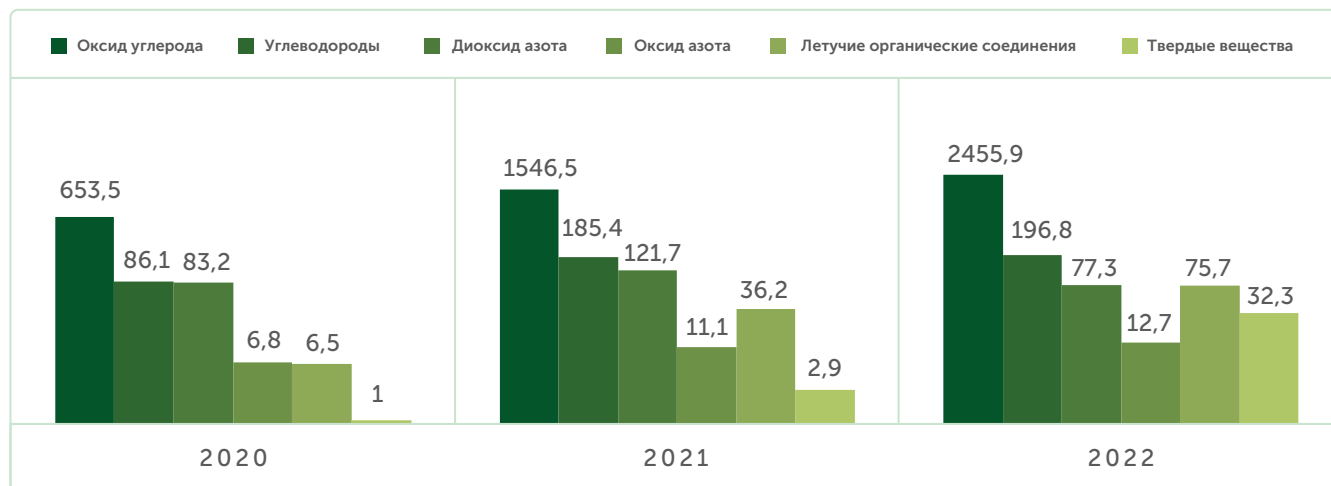
Загрязнение воздуха является одной из основных проблем городской среды. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» осознает свою роль в решении такой проблемы, так как в результате операционной деятельности Компании, в частности при использовании автотранспортных средств посетителями ТЦ, логистическими компаниями, в результате работы технологического оборудования торговых центров происходят выбросы в атмосферный воздух различных загрязняющих веществ, среди которых фиксируются оксиды азота, серы, углерода, твердые частицы и пр.

В настоящее время в торговых центрах Компании используются следующие локальные очистные сооружения (ЛОС):

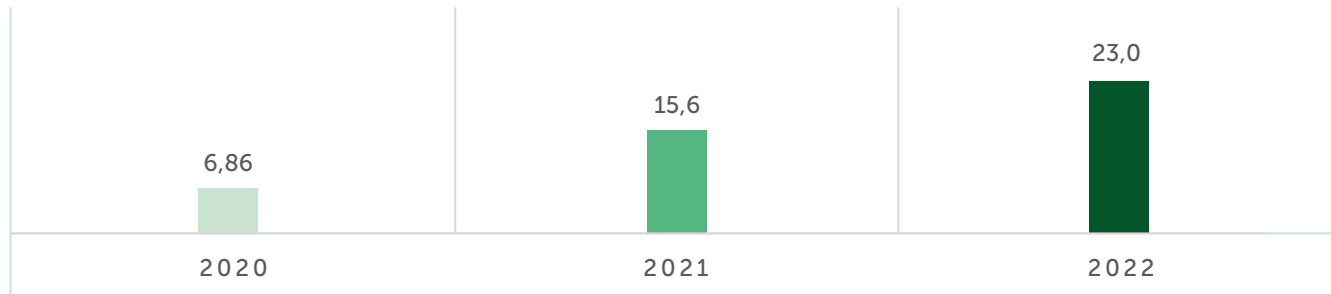
- фильтры модульные для очистки вытяжного воздуха со степенью улавливания до 90%;
- фильтры карманные для очистки G4, степень улавливания до 70%.

Охрана окружающей среды

Выбросы загрязняющих веществ в атмосферу, кг



Удельные выбросы загрязняющих веществ в атмосферу, г/м2



*Увеличение выбросов в атмосферу загрязняющих веществ в атмосферу в 2022 г. связано с увеличением использования автотранспорта, работающего на бензиновом и дизельном топливе низкого качества.

Политика управления выбросами загрязняющих веществ в атмосферу

Принципы политики управления выбросами загрязняющих веществ базируются на основании Федерального закона от 04.05.99 №96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха», который устанавливает правовые основы охраны атмосферного воздуха и направлен на реализацию конституционных прав граждан на благоприятную окружающую среду и достоверную информацию о ее состоянии.

Контроль за негативным воздействием на окружающую среду осуществляется путем представления Деклараций о плате за негативное воздействие на окружающую среду за отчетный период в Департамент природопользования и охраны окружающей среды города Москвы и Межрегиональное управление Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Московской и Смоленской областям, с внесением платы за негативное воздействие на окружающую среду в соответствии со статьей 16.1 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

Охрана окружающей среды

Выбросы парниковых газов в атмосферу, т CO2 -эквивалент

	2020 г.	2021 г.	2022 г.	Изменение 2022г./2021г., %	Доля снижения за счет «Программы РЕ»
Прямые выбросы (Охват 1)*)	7061	7953	7052	11	
Косвенные выбросы (Охват 2)	0	0	0	0	0

*) - Расчет произведен по данным расхода основных энергоресурсов на электро- и теплотребление

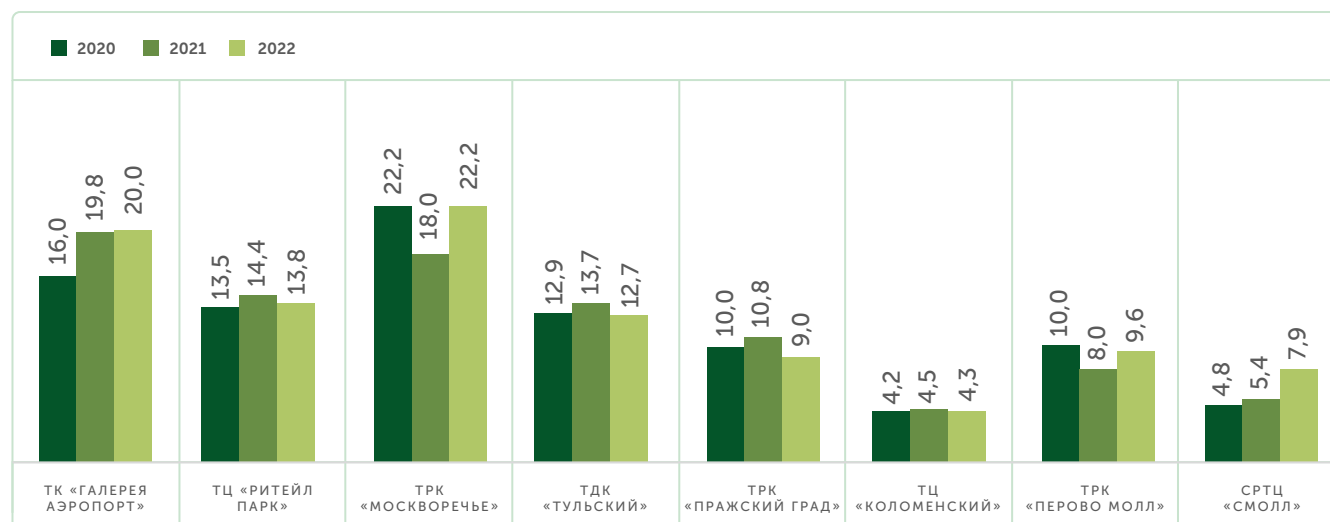
Рациональное потребление водных ресурсов

Операционная деятельность Компании напрямую сопряжена с потреблением водных ресурсов. В связи с чем вопросам рационального водопользования уделяется большое внимание.

В 2021 году водопотребление в торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» составляло 94,83 тыс. куб.м. В связи с развитием деятельности арендаторов (таких как рестораны KFC, IL Патио, FanZone, Фитнес-центры) после пандемии 2020 года, водопотребление в 2022 году составило 99,58 тыс. куб.м, что на 4,75 тыс. куб.м или на 4,75 % превысило водопотребление в 2021 году.

В сфере водопотребления и водоотведения Компания руководствуется принципами рационального водопользования, представляющего комплекс мер по уменьшению потребления воды и повышению эффективности очистки сточных вод в целях ресурсосбережения, охраны природы.

Общий объем потребления воды с разбивкой по объектам, тыс. м3



Охрана окружающей среды

Сброс сточных вод

Одной из основных задач службы эксплуатации является повышение качества очистки сточных вод с целью минимизации нагрузки на городские канализационные сети. На всех объектах Компании в зоне технологического оборудования арендаторов установлены локальные очистные сооружения, а также промышленные жирословители подземной установки (ТК «Галерея Аэропорт», ТДК «Тулский», ТЦ «Ритейл Парк», ТРК «Москворечье»), предназначенные для очистки сточных вод от жиросодержащих стоков, имеющих степень очистки:

- промышленные жирословители, степень очистки до 95%;
- локальные жирословители, степень очистки 60–70%.

Результаты проводимых профилактических мероприятий и текущего контроля фиксируются в журналах службы эксплуатации. В случае выявления каких-либо недостатков разрабатываются меры их устранения и назначаются ответственные за реализацию этих мер. Так как Компания не осуществляет водозабор из поверхностных и подземных источников водоснабжения, источником водоснабжения для осуществления операционной деятельности всех объектов Компании является муниципальная система водоснабжения АО «Мосводоканал». Объем использованной воды равен объему сброшенных сточных вод.

Политика управления водными ресурсами

Служба эксплуатации Компании проводит регулярный контроль за качеством поступающей и сбрасываемой воды, а также осуществляет мониторинг эффективности работы сооружений очистки сточных вод. Так, например, на всех предприятиях Компании действует система мониторинга текущего состояния жирословителей. При этом арендаторы обязуются предоставлять в службу эксплуатации акты о проведении очистки локальных жирословителей специализированной организацией на основании заключенного с арендатором договора. Система контроля включает в себя помимо внутреннего производственного контроля со стороны службы эксплуатации регулярную очистку от жировых отложений, а также внешний контроль со стороны государственных эксплуатационных организаций (АО «Мосводоканал»), согласно нормам государственного регулирования:

- «Правил холодного водоснабжения и водоотведения», утвержденных ПП РФ No 644 от 29.07.2013 г.;
- «Регламента технической эксплуатации сооружений централизованной системы водоотведения поверхностных сточных вод с территории города Москвы» от 12 октября 2012 года N 05-14-403/2 (правительство Москвы, ДЖКХиБ г. Москвы).

Система обращения с отходами

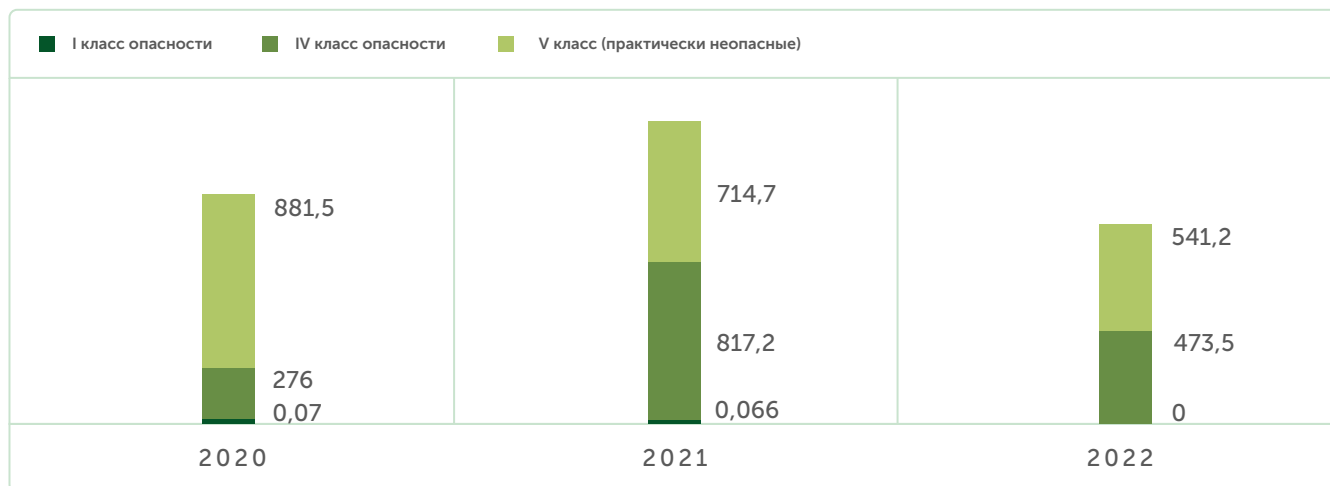
В 2021 году Компания начала масштабную работу по переходу на новую систему обращения с отходами. Нововведения связаны с реформами системы управления отходами в России, которые нацелены на увеличение объема отходов, направляемых на утилизацию, переработку и повторное использование.

Понимая важность этого вопроса, Компания ставит перед собой следующие задачи:

- повышение информированности персонала о необходимости внедрения современной системы раздельного сбора отходов и повторного использования отходов, включая обучение сотрудников;
- провести анализ существующих процессов управления отходами;
- оборудовать все объекты Компании контейнерами для раздельного сбора отходов;
- внедрить систему раздельного сбора отходов, включая унификацию площадок сбора отходов;
- провести работу с подрядными организациями на предмет оптимизации схем передачи/транспортировки/утилизации отходов совместно с операторами, ответственными за транспортировку и дальнейшую переработку отходов.

Охрана окружающей среды

Управление отходами

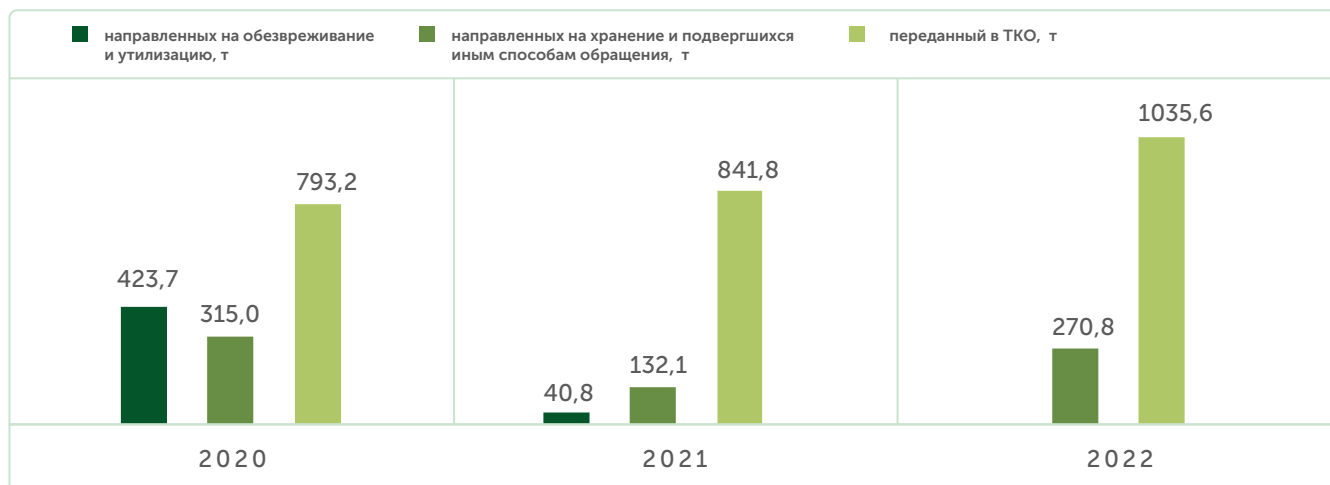


Обращение с люминесцентными лампами и опасными веществами

В Компании закончен переход на светодиодное освещение, в связи с чем практически отсутствуют опасные отходы (люминесцентные лампы), требующие специальные условия сбора и хранения, а также захоронения. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» всегда исполняет государственные нормативные требования по сбору и хранению:

- при использовании люминесцентной светотехники — стандартам безопасности, указанных в ПП РФ от 3 сентября 2010 года, No 681;
- при использовании опасных и взрыво-, пожароопасных веществ — ОСТ 107.12.028–2002 Система стандартов безопасности труда и другими нормативными документами.

Объем обращения с отходами



Развитие персонала

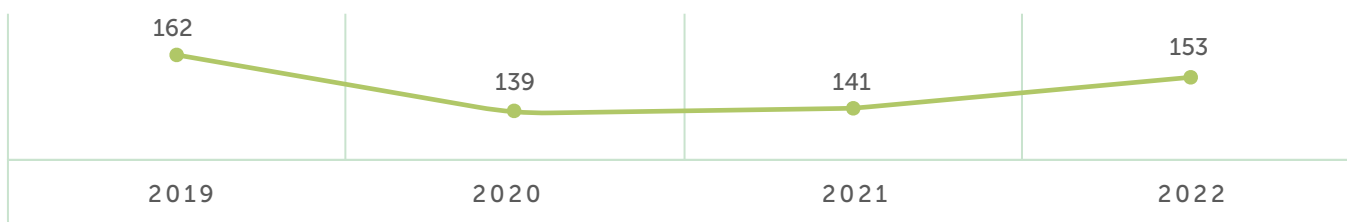
Развитие персонала

Подбор персонала направлен на активное привлечение специалистов высокой квалификации, имеющих необходимые профессиональные навыки, практический опыт деятельности в сфере развития объектов коммерческой недвижимости. Среднесписочная численность персонала Группы в 2022 году составила 147 чел.

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.

Фактическая численность персонала на конец года, чел.



Основные экологические показатели за 2020 - 2022 год

Наименование торговых центров	2020	2021	2022	Изменение 2022/2021
Центральный офис	21	24	28	16,7%
«Москворечье»	20	19	20	5,3%
«Ритейл парк»	20	19	18	-5,3%
«Тульский»	19	18	18	0,0%
«Галерея Аэропорт»	15	16	19	18,8%
«Перово Молл»	11	11	12	9,1%
«Пражский град»	10	10	12	20,0%
«Коломенский»	11	10	10	0,0%
«Смолл»	6	6	6	0,0%
WestMall	2	4	6	50,0%
«Гарант-Инвест Девелопмент»	4	4	4	0,0%

Развитие персонала

Мотивация и оплата труда

«Гарант-Инвест» обеспечивает достойный уровень оплаты труда своим сотрудникам, который состоит из базовой заработной платы и выплат стимулирующего характера в форме ежемесячной премии или дополнительной премии к должностному окладу.

Система мотиваций направлена на создание личной заинтересованности сотрудников в эффективной деятельности предприятия и является одним из управленческих инструментов для развития сотрудников. Материальная мотивация сотрудников Компании придерживается стратегии регулярного повышения личных доходов сотрудников, в том числе следующих принципов:

- прямой зависимости от экономических результатов Компании, подразделения и личных результатов деятельности отдельных сотрудников;
- понятности и прозрачности применения системы материального поощрения для сотрудников (в том числе расчета личного вклада сотрудника в общую эффективность);
- наибольшего вовлечения сотрудников в деятельность Компании путем создания личной заинтересованности в достижении эффективных результатов.

Структура внутренних социальных затрат, тыс. рублей

Наименование показателей	2020	2021	2022
Социальные расходы на персонал, в том числе:	1 282,2	1 730,4	5 457,6
Компенсация мобильной связи	168,2	135,4	175,8
Медицинская страховка	489,7	480,7	4 123,5
Выплаты и подарки к юбилейным датам	25,0	0,0	120
Новогодние подарки детям	35,0	134,3	185,4
Внутрикорпоративные социальные программы	205,0	580,7	292,4
Социальные выплаты (по рождению, смерти близких родственников)	285,0	335,6	511,5
Медицинские осмотры	15,0	15,0	30,0

Объем затрат на внешние социальные и благотворительные программы



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 и конференции.

Развитие персонала

Система обучения и развития

Для повышения профессионального уровня сотрудников в Компании разработаны целевые программы обучения. В обучающих программах задействован широкий спектр современных средств: коуч-сессии, тренинги, курсы повышения квалификации, дистанционное обучение. Профессиональному и корпоративному развитию сотрудников помогают следующие кадровые программы: «Дублер», «Первый заместитель», «Резерв кадров», «Наставничество», «Планирование карьеры» и др.

Основные задачи Компании в области обучения персонала

- Повышение эффективности управления процессами и персоналом
- Адаптация сотрудников к новым экономическим и социальным условиям ведения профессиональной деятельности, повышению конкурентной борьбы на рынке
- Подготовка кадрового резерва управления

Корпоративная культура

Компания регулярно проводит различные спортивные и культурные мероприятия с целью максимального вовлечения сотрудников в спортивный образ жизни. Одним из элементов корпоративной культуры являются регулярные совместные мероприятия. Дважды в год проводятся семинары высших менеджеров, лучшие сотрудники приглашаются на специальные семинары, международные выставки и конференции по обмену опытом и изучению лучших мировых стандартов.

«Гарант-Инвест» пропагандирует здоровый образ жизни и любовь к спорту как в общественной, так и в корпоративной среде. Здоровый образ жизни и хорошее физическое состояние сотрудников – один из важнейших элементов корпоративной культуры Компании, условие ее устойчивого и социально ответственного развития и функционирования. Для регулярных спортивных тренировок по футболу, волейболу и другим видам спорта для сотрудников арендуются спортивные залы. Одним из наших крупнейших корпоративных событий традиционно является спартакиада, которая проходит в год проведения Олимпийских игр. В 2022 году она состоялась уже в седьмой раз, а ее активными участниками стали 375 работников. Традиционные дни спорта Компании объединяют сотрудников и руководителей всех подразделений.

Целями общекорпоративной Программы социальной поддержки сотрудников являются постоянное совершенствование корпоративной культуры, создание между руководством и сотрудниками условий для социального партнерства, привлечение, удержание и мотивация сотрудников Компании, а также забота об их здоровье, работоспособности, профессиональном долголетии, возможностях самореализации, условиях труда и жизни.

Охрана труда

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. В 2022 году пересмотрены инструкции по охране труда в связи с вступившими в марте 2022 года новыми требованиями трудового законодательства.

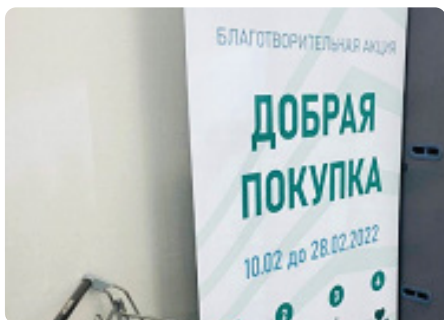
Основным документом, регулирующим деятельность Компании в области охраны труда и техники безопасности, является Положение «О системе управления охраной труда», которое является практическим инструментом в осуществлении непрерывного совершенствования деятельности Компании в области охраны труда и предусматривает:

- 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 «Гарант-Инвест» не произошло ни одного несчастного случая, в том числе со смертельным исходом. В 2022 году проведена специальная оценка условий труда для необходимого количества рабочих мест. Проведены работы по идентификации профессиональных рисков на рабочих местах в соответствии с требованиями статей 214 и 218 Трудового кодекса Российской Федерации. Также проведено обучение сотрудников по программам «Охрана труда», «Пожарная безопасность» и «Гражданская оборона».

Совместные программы с ключевыми клиентами

Совместные программы с ключевыми клиентами



«Добрая покупка» в ТК «Галерея Аэропорт»

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



Kids Fashion Show 2022 в ТРК «Перово Молл»

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



День Победы в ТРК «Москворечье»

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



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

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

Партнеры и поставщики

Партнеры и поставщики

При взаимодействии с поставщиками и подрядчиками «Гарант-Инвест» руководствуется принципами информационной открытости и справедливой конкуренции и действует на основании Регламента учета экологических факторов при проведении закупок на предприятиях АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». При выборе поставщиков товаров и услуг предпочтение отдается контрагентам, гарантирующим минимальное негативное воздействие на окружающую среду на всем этапе жизненного цикла продуктов. Компания, кроме системы закупок, осуществляет контроль за экологическим воздействием используемых материалов и на конечных этапах их жизненного цикла в соответствии с принципом нулевых сбросов на свалку. Группа осуществляет комплекс мер, которые позволяют стимулировать экологически ответственные закупки в рамках моделей снабжения самих поставщиков.

Критерии выбора поставщиков

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 осуществлении поставки оборудования и материалов 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;
- использование упаковки, подлежащей вторичной переработке;
- поставка в таре, пригодной для многократного использования;
- соответствие транспорта стандарту Евро 4 (или Евро 5).

«Гарант-Инвест» рассматривает вопросы ответственного управления цепочкой закупок на уровне высшего руководства, а также проводит регулярные обсуждения предложений подрядчиков на заседаниях «Зеленого» комитета.

Предварительный отбор контрагентов, поставщиков и партнеров в соответствии с утвержденными экологическими параметрами

Благотворительные и спонсорские проекты

Благотворительные и спонсорские проекты

Система управления внешними социальными программами



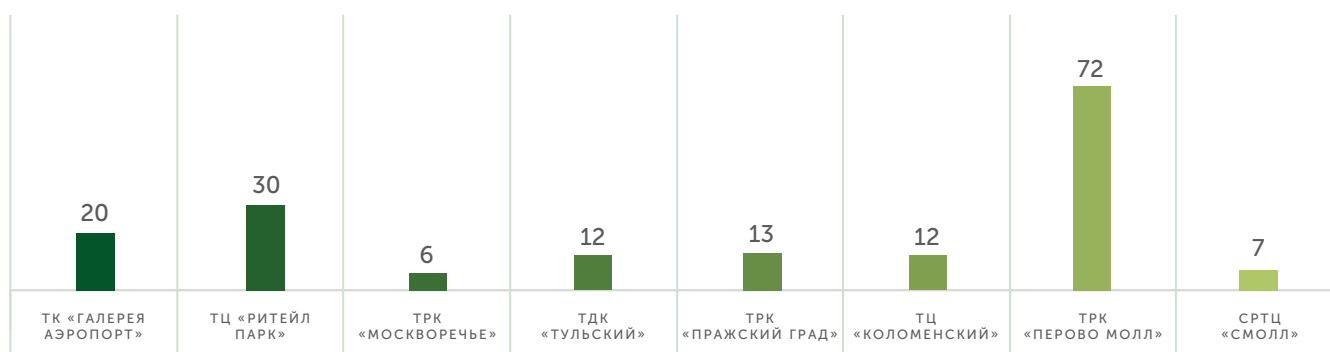
В 2022 году предприятия «Гарант-Инвеста» продолжили реализацию Стратегии устойчивого развития, сохраняя имидж социально-ориентированной компании. В отчетном году проведено более 170 мероприятий, направленных на поддержку ветеранов, пенсионеров, детей и малоимущих. На благотворительные проекты было направлено 3,4 млн рублей. Социальные акции организованы во всех торговых площадках «Гарант-Инвеста» с учетом требований Роспотребнадзора и распоряжений органов местной власти по обеспечению безопасности посетителей торговых центров.

Благотворительные и спонсорские проекты

Приоритетные направления

- Поддержка ветеранов войны и труда
- Реализация детских, социальных и образовательных программ
- Участие в организации досуга жителей города
- Мероприятия по улучшению окружающей среды
- Поддержка значимых событий в области культуры и искусства

Количество реализованных мероприятий в 2022 году



Детские программы



Выставка детских рисунков «Россия – наш дом!»

В апреле 2022 в ТРК «Пражский град» разместилась выставка работ участников конкурса детских рисунков, посвященных году Народного искусства и культурного наследия народов России «Россия – наш дом!».

Выставка организована совместно с Управой Центрального Чертаново, 12 мая были подведены итоги и награждены победители.



Благотворительный конкурс в ТЦ «Смолл Пролетарский»

8 июля 20220 года в ТЦ «Смолл Пролетарский» были подведены итоги благотворительного конкурса детского рисунка, проведенного совместно с партнером фондом АНО «Во Благо Детям».

Маленькие художники, подопечные фонда – дети из неблагополучных и малообеспеченных семей - получили красивые и полезные наборы для рисования.



Во второй половине 2022 года в ТЦ «Смолл Пролетарский» для самых маленьких посетителей открыла двери бесплатная «Детская комната».

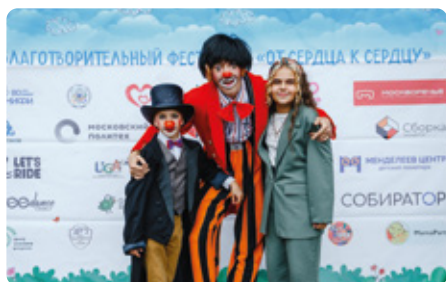
Дети могут увлекательно провести время в яркой и безопасной обстановке, пока взрослые совершают покупки в магазинах.

Благотворительные и спонсорские проекты



Шахматные турниры в ТЦ «Ритейл Парк»

В течение 2022 года ТЦ "Ритейл Парк" для детей были организованы 22 шахматных турнира, а также 2 соревнования по шашкам. Ребята со всей Москвы съезжались, чтобы попробовать свои силы в интеллектуальных играх, которые способствуют развитию мышления. Каждый желающий мог хорошо провести время в кругу любителей шахмат, сразиться с настоящими профессионалами или просто поддержать игроков.



ТРК «Москворечье» выступил главным партнёром благотворительного фестиваля «От Сердца к Сердцу».

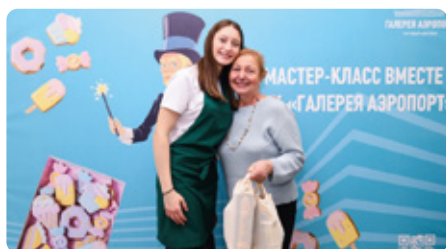
Фестиваль объединяет множество талантливых и небезразличных людей, которые своим творчеством и активностью привлекают внимание к острым социальным проблемам. Каждый участник Фестиваля смог сделать добровольные пожертвования в благотворительный фонд «Дорога жизни», основной деятельностью которого является поддержка в оказании медицинской помощи больным детям и детям из детских домов.



Мастер-класс «Пальчиковая живопись»

23 августа 2022 года в ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» прошёл мастер-класс «Пальчиковая живопись» в рамках проходящей совместно с проектом «Ведомство» акции «Письма героям». Дети проявили невероятную фантазию и показали свои художественные навыки в рисовании пальчиками. В конце мастер-класса все участники нарисовали рисунки, написали и отправили письма с пожеланиями для своих сверстников, которые находятся в зоне СВО.

Поддержка ветеранов



Ежеквартальная поддержка пожилого населения

ТК «Галерея Аэропорт» при участии Управы района Аэропорт оказывается помощь пожилым жителям района Аэропорт в виде продуктовых наборов.



День Победы

В ТРК «Ритейл Парк» в мае в честь Дня Победы для ветеранов района Чертаново совместно с «ОБИ» прошла общественная акция по раздаче георгиевских ленточек, лотерея-розыгрыш и развлекательная программа от танцевального коллектива. На улице был установлен фудтрак с полевой кухней. Всем ветеранам предоставлялись скидки от «ОБИ».

Благотворительные и спонсорские проекты



День Победы

В ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» было организовано торжественное мероприятие, посвященное 77-й годовщине Победы в Великой Отечественной войне.

В рамках проекта была установлена стена памяти района Новогиреево, на котором более 150 жителей нашего района разместили с любовью оформленные фотографии, письма или истории своих родственников-участников ВОВ. Также создана уникальная выставка #МыСТАЛИНГРАД, организованная совместно с Российским Историческим обществом. На ней все желающие смогли прочитать о том, как шли бои под Сталинградом. Завершилось мероприятие праздничным концертом.

Партнерские социальные программы



«Союз.Помощь»

В ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ», ТЦ «Коломенский» и ТРК «Пражский град» прошли торжественные церемонии вручения сертификатов и дипломов благополучателям и партнерам благотворительной программы помощи врачам «Союз.Помощь». Миссия проекта – создать условия для организации и проведения на безвозмездной основе комплекса реабилитационных мероприятий для врачей, медицинского персонала и волонтеров медицины, которые работали в зонах повышенной эпидемиологической опасности во время пандемии COVID-19.



В течение 2022 года в ТЦ «Смолл Пролетарский» волонтеры и представители Российского Красного Креста проводили Прямой диалог с посетителями ТЦ. Программа «Прямой диалог» направлена на информирование населения о деятельности Российской общественной организации Красный Крест, помощи старикам и малоимущим, а также в целом о направлениях деятельности Российского Красного Креста.



День молодежи 2022

24 июня 2022 года, накануне Дня молодежи, ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» совместно с Советом молодых специалистов УСЗН ВАО города Москвы организовал командообразующее мероприятие «Улётные каникулы». Мероприятие прошло в формате спортивно-развлекательных игр, где между собой соревновались команды молодых специалистов системы социальной защиты населения ВАО.

Благотворительные и спонсорские проекты

Социально-маркетинговые акции



Благотворительный забег

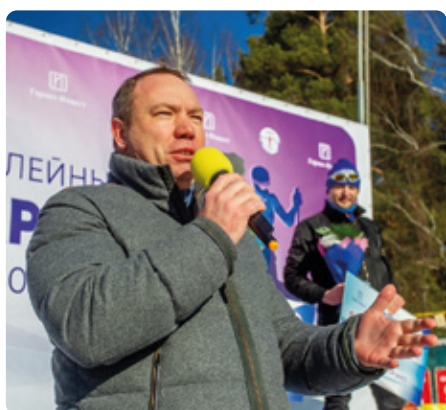
28 мая при поддержке ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ», Молодежного движения Храма Святого Князя Владимира и Управы района Новогиреево состоялся пятый благотворительный забег Новогиреево. Цель данного забега – через спорт оказание помощи нуждающимся людям. В торжественной церемонии открытия спортивного праздника приняли участие Протоиерей Алексей Батанов – настоятель Патриаршего Подворья – храма святого равноапостольного великого князя Владимира в Новогиреево и Глава Управы района Новогиреево Дмитрий Владимирович Чернов. Забег состоял из нескольких дистанций, в том числе была категория для детей. Поддержать участников пришли их семьи и друзья!



Диджитал Кидс

26 ноября 2022 года в ТЦ «Ритейл Парк» прошел обучающий мастер-класс Диджитал Кидс. В рамках мероприятия состоялась анимационная программа от школы маркетинга с интеграцией арендаторов, игровой интенсив по маркетингу с использованием digital-доски с неоновыми световыми маркерами, разработка бизнес-проектов, вечеринка «Pop-tubes».

Поддержка спорта



Лыжный «Марафон МВТУ»

27 февраля состоялся юбилейный 50-й Лыжный марафон МВТУ — событие, которое символизирует собой целую эпоху отечественного лыжного спорта. Идейным вдохновителем гонки стал человек, всю свою жизнь посвятивший развитию лыжного спорта - Смирнов Г.А. Спонсорскую поддержку и организацию Лыжного марафона МВТУ ещё с 90-х годов взяла на себя ФПК «Гарант-Инвест», возродив эту легендарную гонку спустя несколько лет забвения. Благодаря богатому опыту ФПК «Гарант-Инвест» на сегодняшний день по качеству проведения Лыжный марафон МВТУ высоко поднял планку в российском лыжемарафонском календаре. Финишеры юбилейной 50-й гонки, помимо достойного призового фонда, получили в подарок новую книгу «История лыжной Москвы» вместе с памятной медалью 50-го марафона МВТУ. Наградил победителей и призеров Президент ФПК «Гарант-Инвест» Панфилов А.Ю.



«Гарант-Инвест» выступил спонсором турнира по художественной гимнастике на призы Олимпийской чемпионки Анастасии Максимовой

3-4 декабря 2022 года в Нижнем Новгороде состоялся традиционный турнир по художественной гимнастике на призы Олимпийской чемпионки Анастасии Максимовой, спонсором которого выступил «Гарант-Инвест». Компания на постоянной основе поддерживает такие турниры, так как они являются трамплином для талантливых детей и дают им шанс проявить и раскрыть свой потенциал, стать будущими чемпионками, отстаивать честь страны.

Благотворительные и спонсорские проекты

Экологические акции



«Электровесна 2022»

С 11 апреля по 17 апреля 2022 года на прилегающей территории ТЦ «Коломенский» проводилась экологическая акция «Электровесна 2022» по сбору устаревшей бытовой техники совместно с арендатором «Мираторг» и проектом «Собиратор».

«Электроосень 2022»

С 10 октября по 16 октября 2022 года на прилегающей территории ТРК «Праздник Град» была проведена экологическая акция «Электроосень 2022» по сбору устаревшей бытовой техники совместно с арендатором Мираторг и проектом «Собиратор».



«Зеленые станции»/«Добрые вещи»

В торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» установлены контейнеры по сбору вещей, книг, использованных батареек, для дальнейшей переработки или передачи нуждающимся.

Благотворительные и спонсорские проекты

Принципы и формы взаимодействия с заинтересованными сторонами

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.

Структура внутренних социальных затрат, тыс. рублей

Группы стейкхолдеров	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 местное население	<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
Стратегия устойчивого развития торговых центров	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Участие в выставке NatMallExpo 2022 (ex MAPIC Russia) ▪ Сертификация торговых центров

Благотворительные и спонсорские проекты

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».

Корпоративное управление

Контакты

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

127051, Москва, 1-й Колобовский пер., 23,
тел.: 8 (495) 650-90-03
www.com-real.ru
email: cre@com-real.ru

Торговый комплекс «Галерея Аэропорт»

125319, Москва, Ленинградский пр-т, 62а,
тел.: 8 (495) 771-71-61
www.g-a.ru email:
info@g-a.ru

Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»

115522, Москва, Каширское ш., 26,
тел.: 8 (495) 966-00-02
www.moskvorechije.ru
email: info@moskvorechije.ru

Торговый центр «Ритейл Парк»

117556, Москва, Варшавское ш., 97,
тел.: 8 (495) 980-25-25
www.retail-park.ru
email: info@retail-park.ru

Торгово-деловой комплекс «Тульский»

115191, Москва, Б. Тульская ул., 11,
тел.: 8 (495) 663-84-64
www.tulsky.ru
email: tinfo@tulsky.ru

Подразделение, отвечающее за подготовку Отчета Департамент по ESG и нефинансовой отчетности

тел.: (495) 650-90-03
email: mail@garant-invet

Торговый центр «Коломенский»

115487, Москва, пр-т Андропова, 23,
тел.: 8 (495) 984-61-21
www.tc-kolomensky.ru
email: info@tc-kolomensky.ru

Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»

115487, Москва, Кировоградская ул., 24а, корп. 1,
тел.: 8 (495) 984-20-07
www.pragtsky-grad.ru
email: info@pragsky-grad.ru

Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»

111394, Москва, Перовская ул., 61а,
тел.: 8 (495) 668-55-32
www.perovomall.ru
email: info@perovomall.ru

Сеть районных торговых центров «Смолл»

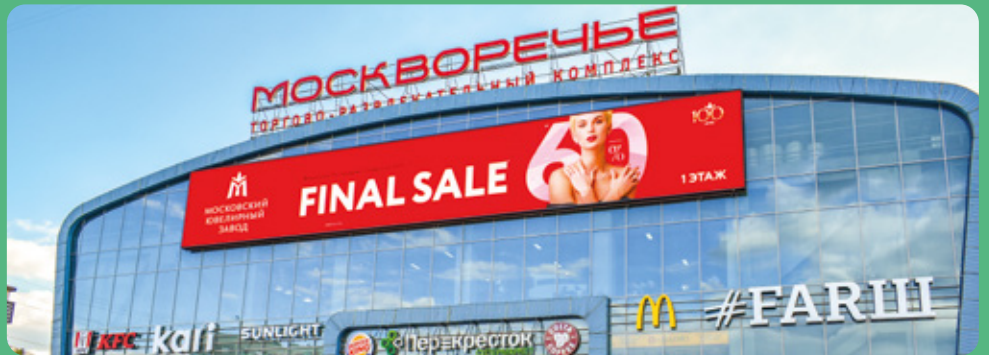
115191, Москва, Б. Тульская ул., 11, оф. 21,
тел.: 8 (495) 988-07-78
www.small.msk.ru
email: info@small.msk.ru

Офисный центр «Колобовский, 19»

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

ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»

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





АО «Коммерческая недвижимость» ФПК «Гарант-Инвест»

ОТЧЕТ ОБ УСТОЙЧИВОМ РАЗВИТИИ | 2022