



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

2020
ОТЧЕТ
ОБ УСТОЙЧИВОМ РАЗВИТИИ

АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»





2020
ОТЧЕТ
ОБ УСТОЙЧИВОМ РАЗВИТИИ

АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

Содержание

← Обращение Генерального директора	4
← Об Отчете	6

01 О КОМПАНИИ

← О Компании	10
← История, этапы развития	11
← Бизнес-модель	14
← Конкурентные преимущества	15
← Галерея объектов	16

02 СТРАТЕГИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

← Подход Компании к устойчивому развитию	28
← Структура управления устойчивым развитием	30
← Документы и инициативы в сфере устойчивого развития	33
← Основные направления в области устойчивого развития	35
← Инвестиционная «Программа РЕ»	36
← АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – эмитент «зеленых» облигаций	41
← Охрана труда и пожарная безопасность	47
← Кадровый состав	48
← Мотивация и оплата труда	49
← Система обучения и развития	50

← Социальная поддержка персонала	51
← Корпоративная культура	53

03 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

← Основные показатели за 2020 год	56
← Энергопотребление и энергоэффективность	59
← Сокращение выбросов загрязняющих веществ в атмосферу	68
← Рациональное потребление водных ресурсов	70
← Система обращения с отходами	73

04 ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМИ СТОРОНАМИ

← Принципы и формы взаимодействия	78
← Противодействие коррупции	81
← Управление цепочкой закупок	84
← Корпоративная социальная деятельность	87
← Корпоративное управление	90
← Система внутреннего контроля	94
← Управление рисками	97

05 ПРИЛОЖЕНИЯ

← Перечень раскрываемых показателей за 2020 год	102
← Контакты	103

Обращение Генерального директора

Уважаемые коллеги и партнеры!

2020 год стал настоящим вызовом для всех предпринимателей, поставил вопрос о выживаемости бизнеса и способности адаптироваться к новым реалиям, вызванным напряженной борьбой с пандемией и коронакризисом. В этот сложный год нашей Компании удалось не только сохранить, но и упрочить свои позиции и продолжить дальнейшее развитие.

4 Статус первого в России эмитента «зеленых» облигаций в сфере коммерческой недвижимости мы укрепили новым вкладом в развитие рынка «зеленого» финансирования. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в рамках новой программы в декабре 2020 года разместила свой 2-й выпуск «зеленых» облигаций объемом 500 млн рублей. Целевое назначение — внедрение «зеленых» технологий при строительстве многофункционального комплекса WEST MALL. Выпуск соответствует Принципам «зеленых» облигаций (Green Bonds Principles), опубликованным Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA), включен в сегмент «зеленых» облигаций сектора устойчивого развития Московской биржи, созданный для финансирования проектов в области экологии, защиты окружающей среды и социально значимых проектов. Принципы «зеленых» облигаций способствуют постепенному увеличению прозрачности, что облегчает процесс отслеживания средств, поступающих в экологические проекты, и одновременно улучшают понимание ожидаемых от них результатов.

Привлеченные за два выпуска «зеленых» облигаций денежные средства направляются на внедрение ресурсосберегающих технологий, а также на улучшение качества городской среды и инфраструктуры, в том числе на широкое использование «зеленых» технологий внутри и снаружи торговых центров. Специалисты

нашей Компании разработали собственный реестр — 62 «зеленые» технологии в недвижимости, который объединяет комплекс решений, применяемый АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в редевелопменте, девелопменте и управлении коммерческой недвижимостью.

Одним из важных событий отчетного года стало приобретение земельного участка на западе Москвы. На данном участке планируется построить многофункциональный комплекс WEST MALL площадью 28 500 кв. м. Это будет абсолютно новая концепция многофункционального, общественного центра, которая в Москве ранее не применялась. Проектирование центра осуществляется по международным экологическим стандартам BREEAM.

Принципы социальной ответственности, рационального использования природных и энергоресурсов, качественного преобразования городской среды систематизированы в единой Стратегии устойчивого развития Компании. Стратегия отвечает не только нашей философии ведения бизнеса, но и современным ожиданиям инвесторов и партнеров, которые рассматривают деятельность Компании с точки зрения соответствия лучшим мировым практикам и успешной интеграции ESG-факторов в инвестиционную стратегию.



Мы продолжаем интегрировать принципы устойчивого развития в нашу деятельность. В 2020 году Совет директоров обновил пакет документов по Стратегии устойчивого развития и «зеленым» технологиям, Корпоративной стратегии, Информационной и Экологической политике.

Деятельность по внедрению современных и энергоэффективных технологий в ТДК «Тулский» была подтверждена получением экологического сертификата BREEAM. Сертификация продолжает путь по внедрению данных технологий и позволяет улучшать показатели энергоэффективности, безопасности, а также экологические показатели деятельности ТДК.

Безопасность и здоровье посетителей наших торговых центров для нас всегда на первом месте. В связи с пандемией COVID-19 мы значительно усилили работу в области обеспечения дополнительной безопасности и комфорта сотрудников и посетителей посредством внедрения новых стандартов безопасности, а также улучшили характеристики микроклимата в зданиях, применив современные экологические технологии очистки воздуха.

5 Мы придерживаемся самых высоких стандартов в управлении системой охраны труда и техники безопасности. В отчетном году на объектах Компании не произошло ни одного несчастного случая.

Поддержание благоприятной экологической ситуации в городе, а также выстраивание доверительных долгосрочных отношений с социально ответственными партнерами и контрагентами — наши основные приоритеты. Сохраняя традиции, заботясь об экологии, реализуя социальные инициативы, мы планируем добиваться дальнейшего устойчивого развития нашей Компании и оправдывать доверие наших инвесторов, партнеров и клиентов.

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

Панфилов А. Ю.

Об Отчете

Настоящий документ является отчетом об устойчивом развитии Акционерного общества «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и подконтрольных ему дочерних организаций (именуемых в отчете также «Компания») за 2020 год.

Подход к формированию отчетности

Настоящий документ является отчетом об устойчивом развитии Акционерного общества «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и подконтрольных ему дочерних организаций (именуемых в отчете также «Компания»). За 2020 год на основе информации, доступной в период с 1 января по 31 декабря 2020 года. В документе представлена информация об экономической результативности, экологическом влиянии, социальном вкладе в регионы присутствия, корпоративном управлении и взаимоотношении с заинтересованными сторонами.

Границы отчетности

В Отчете раскрываются финансовые и нефинансовые результаты деятельности Компании. При подготовке Отчета учитывались рекомендации Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) по использованию базовых индикаторов результативности и рекомендации Совета РСПП по нефинансовой отчетности,

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

С годовым отчетом Компании можно ознакомиться на официальном веб-сайте в разделе «Инвесторам» по электронному адресу: <https://www.com-real.ru/investors>.

принципы основных стандартов Глобальной инициативы по отчетности (GRI) в отношении раскрытия информации.

В Отчете также приведены данные о вкладе Компании в достижение Целей устойчивого развития ООН.

Заявление об ограничении ответственности

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

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



О КОМПАНИИ

О Компании

История, этапы развития

Бизнес-модель

Конкурентные преимущества

Галерея объектов

О Компании

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» — российский девелопер, владеет и управляет современными высококласными торговыми и многофункциональными центрами в Москве и Московской области с общей посещаемостью более 35 млн человек в год. По итогам 2020 года рыночная стоимость объектов недвижимости составляет 27,5 млрд руб.



История ФПК «Гарант-Инвест» и этапы развития

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

90-е годы

Банк «Гарант-Инвест» — материнская Компания и создатель Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест».

Финансирование стартапов в сфере производства продуктов питания, недвижимости, розничной торговли и общественного питания.

2004 год

ТК «Галерея Аэропорт» стал первым победителем премии CRE Awards в номинации «Малый торговый центр» (Small Shopping Center).

ТК «Галерея Аэропорт» — победитель конкурса правительства Москвы «Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства».

2006 год

ТЦ «Ритейл Парк» победитель в конкурсе правительства Москвы «Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства».

Открытие ТЦ «Коломенский».

12.11.1993

ЦБ РФ выдал лицензию на осуществление банковской деятельности КБ «Гарант-Инвест».

2003 год

Зарегистрировано ООО «Управляющая Компания ФПК «Гарант-Инвест».

Открытие ТК «Галерея Аэропорт».

Победа в конкурсе «Магазин шаговой доступности».

Открытие первого магазина шаговой доступности на Борисовском пр., д. 46а.

2005 год

Открытие ТЦ «Ритейл Парк».

Открытие районных торговых центров на Пролетарском пр., 2а, и на ул. Шипиловская, д. 62а.

Банк «Гарант-Инвест» удостоен Национальной банковской премии «За достижения в инвестиционной деятельности и развитии рынка недвижимости».



Бизнес-модель

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

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



Конкурентные преимущества

Операционный бизнес

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

Местоположение объектов

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

Следование принципам устойчивого развития

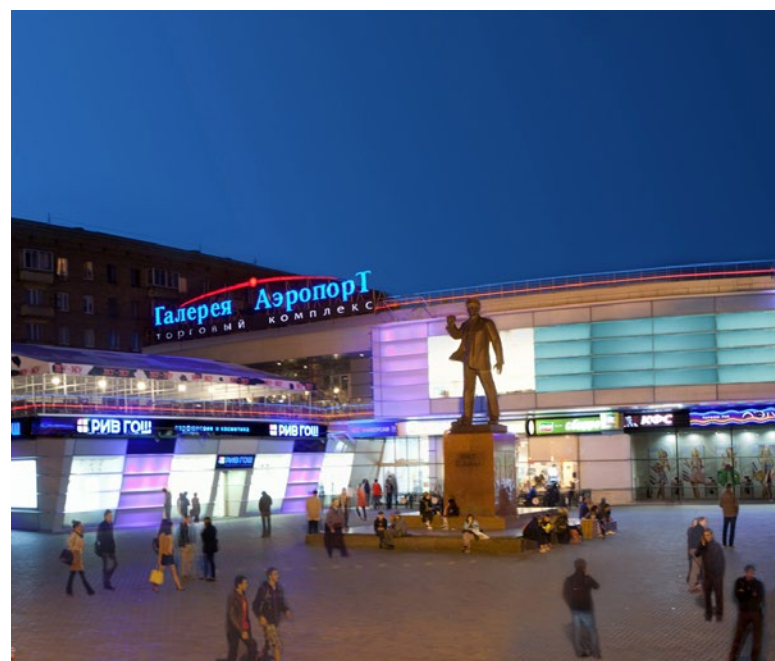
- ← привлечение «зеленых» инвестиций: эмиссия «зеленых» облигаций;
- ← сертификация объектов Компании на соответствие международным стандартам «зеленого» строительства BREEAM;
- ← внедрение Стратегии устойчивого развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- ← внедрение «зеленых» технологий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

Кредитное качество

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

Галерея объектов Компании

Торговый комплекс «Галерея Аэропорт»



Современный торговый комплекс на Ленинградском проспекте в Москве, в котором расположено более 70 магазинов, 9 кафе и ресторанов: продуктовый супермаркет «Мираторг», «Л'Этуаль», «Читай-город», Сбербанк, IL Patio, «Планета Суши», «Шоколадница», «Джон Джоли», KFC, McDonalds.

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

ТК «Галерея Аэропорт» является победителем престижных конкурсов, в том числе:

- ← «Лучший действующий торговый центр»;
- ← «Лучший торговый центр России»;
- ← «Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства в Москве».

632 144
тыс. руб.

Выручка

7982
млн руб.

Рыночная стоимость

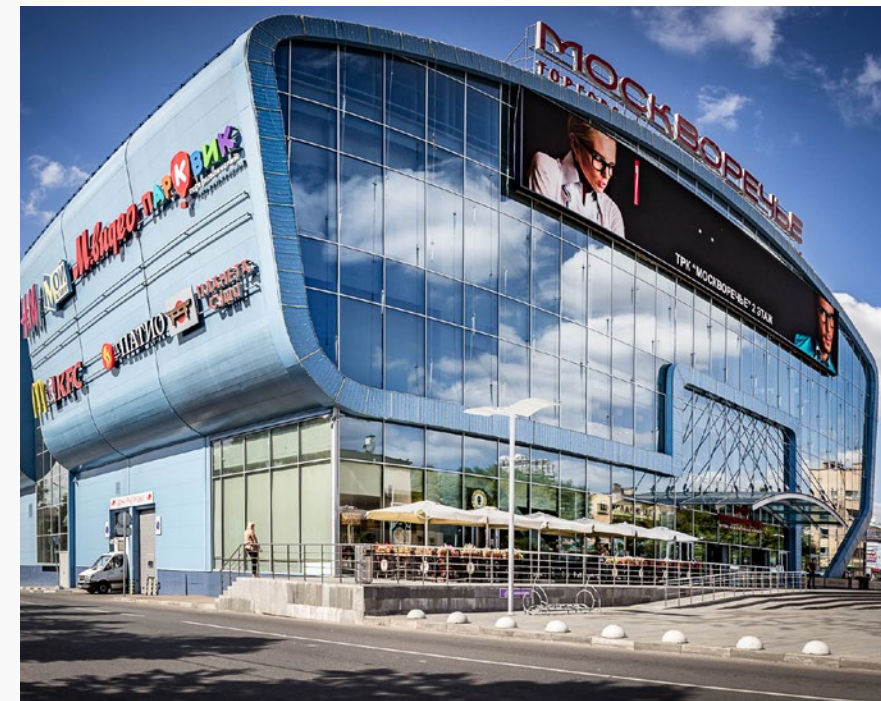
Общая площадь, кв. м 12 000

Количество торговых уровней 3

Посещаемость, млн чел. в год 11,8

Количество арендаторов более 70 магазинов, 9 кафе и ресторанов

Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»



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

ТРК «Москворечье» стал победителем CRE Awards в номинации «Лучший торговый центр России».

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

553 642
тыс. руб.

Выручка

6639
млн руб.

Рыночная стоимость

Общая площадь, кв. м 30 000

Количество торговых уровней 3

Посещаемость, млн чел. в год 7,9

Количество арендаторов 80 магазинов, 12 ресторанов и кафе

Торгово-деловой комплекс «Тульский»



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

Удобное расположение ТДК «Тульский» обеспечивает отличный доступ из любого района города и предоставляет возможность пользоваться всеми видами транспорта. Современная архитектура, просторные помещения, высококлассное инженерное оборудование, обилие дневного света обеспечивают комфорт и для сотрудников офисов, и для посетителей магазинов и ресторанов.

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

338 425
тыс. руб.

Выручка

3338
млн руб.

Рыночная стоимость

Общая площадь, кв. м 13 300

Общее количество уровней: 6

Количество торговых уровней: 2

Посещаемость, млн чел. в год 1,2

Количество арендаторов 12 магазинов,
8 ресторанов и кафе

Торговый центр «Ритейл Парк»



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

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

388 714
тыс. руб.

Выручка

4053
млн руб.

Рыночная стоимость

Общая площадь, кв. м 47 000

Количество торговых уровней 2

Посещаемость, млн чел. в год 5,9

Количество арендаторов: 16 магазинов,
4 ресторана и кафе

Торгово–развлекательный комплекс «Перово Молл»



Семейный торгово–развлекательный комплекс, приобретенный в конце 2017 года, прошедший первый этап реновации в начале 2018 года: проведен концептуальный ребрендинг и модернизация, изменены фасады и внутренняя планировка. В 2020 году закончен второй этап реновации, в результате чего арендопригодная площадь увеличилась на 1600 кв. м.

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

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

120 683
тыс. руб.

Выручка

1047
млн руб.

Рыночная стоимость

Общая площадь, кв. м 13 500

Общее количество уровней: 6

Количество торговых уровней: 3

Посещаемость, млн чел. в год 2

Количество арендаторов 19 магазинов, 5 ресторанов и кафе, супермаркет, фитнес клуб

Торговый центр «Коломенский»



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

В торговом центре представлены популярные магазины, супермаркет, предприятия сферы услуг, а также рестораны и кафе. Торговый центр рассчитан на ежедневные покупки в пешеходной доступности, а также для посетителей на автомобилях и общественном транспорте.

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

141 387
тыс. руб.

Выручка

1576
млн руб.

Рыночная стоимость

Общая площадь, кв. м 3 200

Количество торговых уровней 2

Посещаемость, млн чел. в год 4,2

Количество арендаторов 13 магазинов, 2 ресторана и кафе

Торгово–ресторанный комплекс «Пражский Град»



Современный уникальный торгово–ресторанный комплекс, имеющий выгодное расположение в непосредственной близости к метро «Пражская».

На сегодняшний день Торгово–ресторанный комплекс «Пражский Град» – это специализированный торговый центр с ресторанным комплексом, предоставляющий жителям близлежащих районов возможность посетить различные рестораны и кафе в одном современном и комфортном месте ежедневно. В торговом центре представлены различные концепции питания, летняя терраса, а также супермаркет.

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

80 642
тыс. руб.

Выручка

706
млн руб.

Рыночная стоимость

Общая площадь, кв. м 3000

Количество торговых уровней: 3

Посещаемость, млн чел. в год 1,5

Количество арендаторов Количество магазинов, ресторанов и кафе – 6

Сеть районных торговых центров «Смолл»



Сеть районных торговых центров «Смолл» – это небольшие торговые центры с единым брендом, представляющие возможность приобрести все необходимое в комфортных условиях рядом с домом. Такие центры, как правило, расположены в густонаселенных микрорайонах, районах новостроек, на основных магистралях, рядом со станциями метро и остановками общественного транспорта. Современные районные центры «Смолл» рассчитаны на обеспечение жителей ближайших районов товарами и услугами повседневного спроса. В районных торговых центрах располагаются супермаркет, рестораны и кафе, аптека, дом быта, химчистка, магазины косметики, парфюмерии, бытовой химии, салоны сотовой связи и различные услуги.

6 объектов находится в собственности.

122 469
тыс. руб.

Выручка

1281
млн руб.

Рыночная стоимость

Общая площадь, кв. м 4169

Посещаемость, млн чел. в год 0,6

Количество арендаторов 19 магазинов, 4 ресторана и кафе

Многофункциональное здание в центре Москвы



24

6595
тыс. руб.

Выручка

132
млн руб.

Рыночная стоимость

Адрес	Москва, м. «Цветной бульвар», м. «Трубная», 1-й Колобовский пер., д. 19
Открыт	8 января 2003 года
Общая площадь, кв. м	413
Количество этажей	4
Парковка, м/м	5

Многофункциональный комплекс WEST MALL

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

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

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



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

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

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

25

730
млн руб.

Текущая рыночная стоимость участка

Адрес	Москва, ЗАО, ул. Большая Очаковская, вл.1
Открытие	второе полугодие 2022 года
Общая площадь, кв. м	28 500
Количество торговых уровней	2
Парковка, м/м	216

СТРАТЕГИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

Подход компании к устойчивому развитию

Структура управления устойчивым развитием

Документы и инициативы в сфере устойчивого развития

Основные направления в области устойчивого развития

Инвестиционная «Программа РЕ»

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» — эмитент «зеленых» облигаций

Охрана труда и пожарная безопасность

Кадровый состав

Мотивация и оплата труда

Система обучения и развития

Социальная поддержка персонала

Корпоративная культура

Подход Компании к устойчивому развитию

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



Компания соотносит свои бизнес-цели с общественными интересами, учитывает социальные, экологические и управленческие (environmental, social, governance, ESG) факторы. Компания поэтапно трансформируется в публичную Компанию с учетом принципов устойчивого развития.



Принципы АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в области устойчивого развития:

- ← улучшение качества жизни за счет инновационного развития бизнеса и внедрения новых технологий;
- ← обеспечение безопасности труда и инвестирование в развитие человеческого капитала;
- ← забота об окружающей среде и минимизация негативного воздействия на нее;
- ← эффективная инвестиционная деятельность, связанная с развитием объектов недвижимости, ориентированных на повышение конкурентоспособности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в интересах бизнеса и экономики в целом;
- ← учет интересов заинтересованных сторон, системный подход к построению добросовестных и взаимовыгодных отношений с ними на основании требований деловой этики;
- ← вклад в развитие районов присутствия объектов Компании;
- ← публичная открытость и прозрачность, развитие нефинансовой отчетности.



Процесс развития практик устойчивого развития в АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Мы поэтапно трансформируемся в публичную Компанию и стремимся соответствовать лучшим практикам в области устойчивого развития. Предпосылками для формирования Стратегии устойчивого развития явились следующие факторы:

- ← многофункциональный/торговый центр является объектом с высоким уровнем потребления энергоресурсов и образования отходов;
- ← многофункциональный/торговый центр является объектом создания рабочих мест и ведения предпринимательской деятельности;
- ← многофункциональный/торговый центр является социально значимым объектом с высоким уровнем посещаемости.

Компания на протяжении более 27 лет внедряла отдельные принципы устойчивого развития в свою операционную деятельность. Мы осуществляем централизованный подход к управлению уже существующими практиками и активно развиваем принципиально новые направления в области устойчивого развития, что обеспечит полное соответствие деятельности требованиям законодательства, а также лучшим мировым практикам.

Ведется масштабная работа по совершенствованию процессов управления в таких сферах, как охрана окружающей среды, взаимодействие с заинтересованными сторонами, управление цепочками поставок и ответственное инвестирование. В рамках такой работы в Компании был обновлен ряд корпоративных документов, а также

введены новые политики и регламенты, направленные на оптимизацию процесса управления устойчивым развитием.

В 2020 году была продолжена интеграция принципов устойчивого развития в Корпоративную стратегию АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», а также Стратегию устойчивого развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

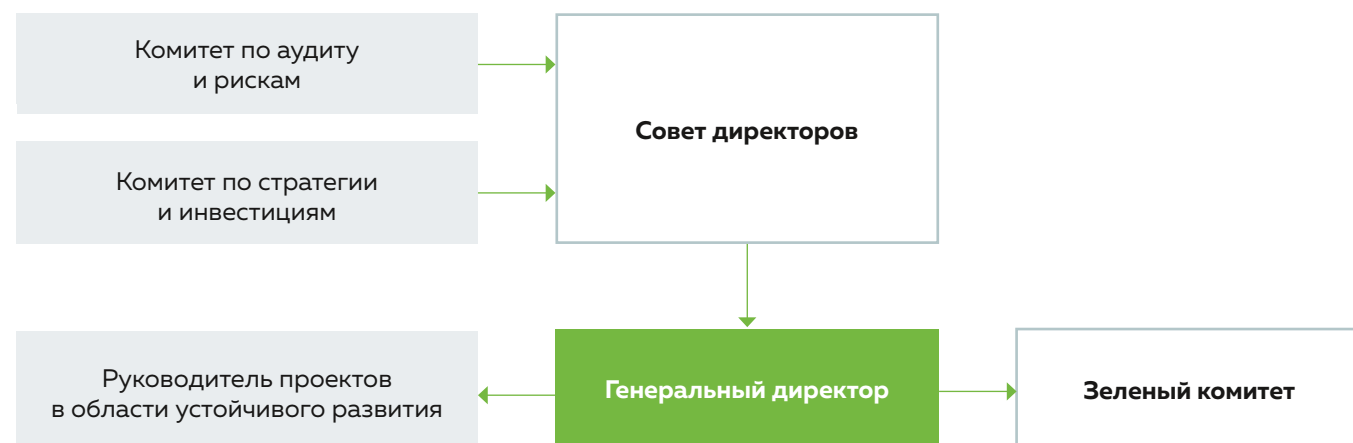
В рамках интеграции принципов устойчивого развития в операционную деятельность Компании мы разработали Политику корпоративной социальной ответственности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», а также обновили следующие политики:

- ← Финансовую политику,
 - ← Политику управления рисками,
 - ← Информационную политику.
- Мы пересмотрели и другие корпоративные документы, регулирующие ежедневную деятельность Компании:
- ← Инвестиционную программу,
 - ← Регламент по арендным отношениям,
 - ← Кодекс корпоративного управления,
 - ← Положение о Комитете по стратегии и инвестициям,
 - ← Принципы экологического менеджмента.

Структура управления устойчивым развитием

Вопросы, связанные с практиками устойчивого развития Компании регулярно рассматривались в 2020 году Советом директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», а также Зеленым комитетом – совещательным органом, специально организованным для управления вопросами в области устойчивого развития.

Структура управления устойчивым развитием



Органы управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» регулярно рассматривают вопросы экологии и устойчивого развития. Соответствующие нормы закреплены в Положении о совете директоров, в Положении о Комитете по стратегии и инвестициям, Кодексе корпоративного управления, в Положении о Зеленом комитете и других нормативных документах.

Совет директоров выполняет следующие функции:

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

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

Зеленый комитет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является составной частью системы управления Компании, совещательным органом. Комитет в своей деятельности руководствуется законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации по вопросам экологии и «зеленых» технологий, рекомендациями международных экологических организаций, локальными нормативными правовыми актами Компании.

Функции Зеленого комитета:

- ← разработка, согласование и утверждение внутренних процедур, на основании которых Компания определяет соответствие проектов требованиям Green Bond Principles;
- ← рассмотрение предложений ответственных сотрудников, внешних консультантов и иных лиц по финансированию проектов за счет средств, полученных при выпуске «зеленых» облигаций;
- ← подготовка заключений по признанию проектов, соответствующих требованиям Green Bond Principles;
- ← взаимодействие с руководителями, специалистами ФПК «Гарант-Инвест» и дочерними предприятиями при реализации мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду («зеленые» технологии);
- ← разработка, согласование и утверждение внутренних процедур, на основании которых Компания формирует отчетность и раскрывает информацию для инвесторов и заинтересованных сторон;
- ← предварительное рассмотрение отчетов, результатов проверок и экспертиз, выработка рекомендаций по их утверждению руководству;
- ← рассмотрение проектов локальных нормативных правовых актов в сфере экологии, охраны окружающей среды и использованию «зеленых» технологий;
- ← подготовка и представление руководству предложений по совершенствованию деятельности в части минимизации негативного воздействия на городскую и окружающую среду и повышения эффективности внедрения «зеленых» технологий.

Ежедневную деятельность в сфере устойчивого развития ведет и координирует руководитель проектов по устойчивому развитию, который подчиняется Генеральному директору Компании.

Функции руководителя проектов по устойчивому развитию:

- ← проведение внутренних процедур оценки текущей деятельности предприятий АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в технической, экологической и социальной областях;
- ← определение основных направлений внедрения «зеленых» технологий на предприятиях АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- ← разработка критериев по отнесению технологий к категории «зеленые» технологии;
- ← разработка, согласование и утверждение внутренних процедур, на основании которых определяется соответствие проектов требованиям Green Bond Principles;

- ← подготовка проектов заключений по признанию проектов соответствующими требованиям Green Bond Principles;
- ← разработка проектов по внедрению «зеленых» технологий в АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и на его дочерних предприятиях, контроль за их реализацией;
- ← подготовка ежегодного Отчета об устойчивом развитии;
- ← содействие в поиске, ведении переговоров и выборе контрагентов/поставщиков/партнеров по внедрению «зеленых» технологий;
- ← обеспечение прозрачности при выборе контрагентов/поставщиков/партнеров «зеленых» технологий;
- ← формирование критериев выбора контрагентов/поставщиков/партнеров по работе с «зелеными» технологиями.



Документы и инициативы в сфере устойчивого развития

В АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» действует ряд внутренних корпоративных документов, которые регулируют деятельность в области устойчивого развития.

Компания поступательно внедряет систему управления вопросами в области устойчивого развития в свою операционную деятельность. С этой целью были актуализированы следующие документы:

- ← Корпоративная стратегия
- ← Финансовая политика
- ← Политика управления рисками
- ← Инвестиционная программа
- ← Регламент по арендным отношениям
- ← Кодекс корпоративного управления
- ← Положение о Комитете по стратегии и инвестициям
- ← Информационная политика
- ← Принципы экологического менеджмента
- ← О составе и работе Зеленого комитета
- ← Приказ «О назначении ответственных лиц по закупочной деятельности»

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.

Отдельное внимание уделяется работе с подрядными организациями и процедуре закупок. С целью стандартизации подхода в Компании разработаны и внедрены следующие документы:

- ← «зеленые» процедуры;
- ← Регламент учета экологических факторов при проведении закупок на предприятиях.

Положения и регламенты являются более узко направленными документами, которые закрепляют подход к управлению отдельными аспектами устойчивого развития.



Основные документы в области устойчивого развития

Корпоративные стратегии	← Стратегия устойчивого развития
	← Корпоративная стратегия
Политики и кодексы	← Кодекс корпоративного управления
	← Антикоррупционная политика
	← Политика управления рисками
	← Финансовая политика
	← Политика корпоративной социальной ответственности
	← Информационная политика
Положения и регламенты	← Экологическая политика
	← Положение о Зеленом комитете
	← Положение о Комитете по стратегии и инвестициям
	← Положение о Комитете по аудиту и рискам
	← Положение о Комитете по кадрам и вознаграждениям
	← Положение о системе оплаты труда и мотивации сотрудников
Другие корпоративные документы	← Регламент по арендным отношениям
	← Регламент учета экологических факторов при проведении закупок на предприятиях
	← «Зеленые» процедуры
	← Инвестиционная программа
	← Принципы экологического менеджмента

Основные направления в области устойчивого развития

Основные направления	Описание деятельности
Охрана окружающей среды	На предприятиях АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» проводится постоянная работа по контролю над экологической эффективностью. На объектах внедряются «зеленые» технологии, проводятся энергосберегающие мероприятия, проводится модернизация оборудования, регулярно осуществляется экологический мониторинг.
Социально-направленная деятельность	<p>Забота о сотрудниках и членах их семей является частью политики Компании, направленной на достижение высоких стандартов качества жизни в соответствии с принципами и ценностями устойчивого развития. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», как социально ответственный работодатель, осознает ту важную роль, которую играет занятость населения в обеспечении социально-экономического развития районов присутствия.</p> <p>Мы стремимся превратить наши торговые центры в места не только для позитивного покупательского опыта, но и центры социальной жизни жителей районов города. Специализируясь на торговой недвижимости, мы хорошо понимаем интересы посетителей и арендаторов. Инвестиции Компании вносят существенный вклад в создание благоприятной и комфортной социальной среды в районах присутствия и осуществляются на основе принципов прозрачности, открытого диалога и вовлеченности всех заинтересованных сторон.</p>
Управление цепочками закупок	Компания стремится выстраивать долгосрочные партнерские отношения с поставщиками, подрядчиками и потребителями, ответственно подходя к выбору своих контрагентов. Компания учитывает во взаимоотношениях с партнерами соблюдение ими законодательства в области прав человека, трудовых отношений и охраны окружающей среды.

Инвестиционная «Программа РЕ»

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует инвестиционную программу redevelopment «Программа РЕ»: это покупка и обновление не соответствующих современным требованиям торговых объектов и перевод их в новый, популярный для потребителей и арендаторов формат с целью повышения дохода и стоимости объекта.

Все мероприятия в процессе реновации торгового объекта направлены на водо- и теплосбережение, а также на улучшение качества городской среды и инфраструктуры с использованием «зеленых» технологий, в том числе широкое использование «зеленых» технологий внутри и снаружи торговых центров.

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

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

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

Проекты redevelopment в рамках инвестиционной «Программы РЕ» выгодно отличаются более коротким циклом работ от 4 до 6 месяцев, увеличением арендопригодных площадей при минимальном внесении изменений в конструктив и имеют более короткий период окупаемости.



Подходы к формированию инвестиционной программы

При формировании инвестиционной программы применяются следующие основные критерии:

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

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

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

- ← моделирование денежных потоков, включающих все связанные с осуществлением проекта денежные поступления и расходы за расчетный период. Эти потоки отражают (в форме денежных поступлений и расходов) изменение всех результатов и затрат проекта за расчетный период;
- ← учет фактора времени (динамичность, изменение во времени параметров проекта, дисконтирование денежных потоков);
- ← период планирования денежных потоков по проекту принят равным годовому значению (все значения приведены к концу соответствующего года).

Сбалансированными критериями эффективности инвестиционных проектов могут считаться:

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

Результаты инвестиционной деятельности в 2020 году

В 2020 году Компания продолжила свое развитие.

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

- ← первый торговый комплекс, проектирование которого осуществляется по международным экологическим стандартам (BREEAM), при строительстве будут использованы эко-сертифицированные материалы и внедрены 62 «зеленые» технологии;
- ← первый торговый комплекс, в котором все технологические зоны и логистика размещены на минус первом этаже, отсутствует привычное понимание «задней технической части ТЦ», где обычно размещаются дебаркадеры, контейнеры для мусора и пр.;
- ← парк на крыше ТЦ;
- ← применение современных форматов, создающих особую атмосферу для посетителей;
- ← максимальное количество услуг и товаров повседневного спроса;
- ← минимальный классический ритейл, особенно магазины одежды;
- ← новейшие архитектурные решения;
- ← public place – площадка для общественных мероприятий и ярмарок в границах земельного участка;
- ← выделенная обособленная часть здания (двухэтажный лот) для продажи под размещение: магазина DIY/мебель/кухни, автосалона, фитнес-центра, медицинского центра, гостиницы, офиса, МФЦ «Мои документы» и пр.;

2 В 2019 году начата реновация районного торгового центра на Каширском шоссе, расположенного у выхода из метро «Каширская». В трехэтажном здании размещены преимущественно компании сферы услуг, а также небольшие магазины. Реновация объекта будет проходить без его закрытия для посетителей. Состав арендаторов будет изменен, что позволит увеличить посещаемость объекта и выручку. Будут обновлены инженерные коммуникации, внутренние планировки и фасад здания. Все работы будут проходить с использованием современных материалов, энергосберегающих и других «зеленых» технологий. После реновации районный торговый центр на Каширском шоссе станет седьмым объектом сети «Смолл»;

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

4 Проведена реновация и модернизация двух основных объектов ФПК «Гарант-Инвест»:

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

Вторым знаковым объектом для реновации был выбран ТДК «Тульский». Реновация коснулась и офисного центра, в котором крупные лоты для аренды были поделены на более мелкие, пользующиеся максимальным спросом; и торговой галереи, где большое помещение ресторана «Грабли» было разделено на пять меньших лотов для аренды.

Первым арендатором стал бренд KFC, и уже летом 2021 года будет открыт ресторан с отдельным входом и летней террасой. Все указанные изменения направлены на увеличение арендного дохода, диверсификацию операционного риска при значительных площадях, приходящихся на одного

арендатора, и удовлетворение спроса со стороны посетителей с учетом изменений покупательского поведения и предпочтений. Фактические расходы в 2020 году на инвестиционную программу составили более 1,540 млрд рублей.

Инвестиционная программа на 2021–2025 годы

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

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

2 Ожидаемая выручка в период реализации инвестиционной программы:

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

3 Основные показатели инвестиционной программы:

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

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

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

Облигационная программа

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

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

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

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

2959,2

млн руб.

выплачено по облигациям
в 2020 году

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

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

В рамках новой программы в 2020 году было размещено два выпуска.

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

Кредитный рейтинг

26 декабря 2019 года аналитическое кредитное рейтинговое агентство (АКРА) присвоило Компании кредитный рейтинг BBB (RU) с прогнозом «Стабильный». 9 июня 2020 года АКРА пересмотрело рейтинг, снизив его на ступень с прогнозом «Негативный». Это было реакцией на пандемию, имевшую серьезное отрицательное воздействие на бизнес Компании. Со второго полугодия 2020 года началось восстановление операционных показателей Компании, и в начале 2021 года «Негативный» прогноз по рейтингу был изменен на «Стабильный».

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

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» — эмитент «зеленых» облигаций

Одним из главных достижений отчетного года стало размещение «зеленых» облигаций для целей финансирования проектов, соответствующих Принципам «зеленых» облигаций (GBP 2018), опубликованным Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA). Компания стала четвертым эмитентом «зеленых» облигаций в России на основе ICMA, третьим эмитентом на Московской бирже и первым эмитентом в сфере коммерческой недвижимости.

В декабре 2020 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» разместило биржевые облигации серии-002P-02. Общий объем размещения составил 500 млн рублей со сроком погашения три года и квартальным купоном в размере 10,0%. Это наш второй выпуск облигаций, который соответствует Green Bonds Principles. Выпуск был включен в сегмент «зеленых» облигаций Сектора устойчивого развития Московской биржи, созданный для финансирования проектов в области экологии, защиты окружающей среды и социально-значимых проектов.



ICMA

International Capital Market Association



The Green Bond Principles

Соответствие принципам «зеленых» облигаций (Green Bond Principles, GBP) Международной ассоциации рынков капитала (ICMA)

Использование средств

Средства, привлеченные за счет выпуска «зеленых» облигаций, направляются на девелопмент/редевелопмент торговых и многофункциональных центров, внедрение энергосберегающих и экологических технологий, в том числе в рамках инвестиционной «Программы РЕ» в соответствии с целью реализации Стратегии устойчивого развития Компании: снижения негативного воздействия на окружающую среду, повышение комфорта для жителей, внедрения «зеленых» технологий в коммерческую недвижимость.

Все мероприятия в процессе девелопмент/редевелопмент торгового объекта направлены на энерго-, водо- и теплосбережение, а также на улучшение качества городской среды и инфраструктуры вблизи объекта, в том числе широкое использование «зеленых» технологий внутри и снаружи торговых центров.

В настоящее время на торговых объектах Компании в рамках «Программы РЕ» применяются 62 «зеленые» технологии, в том числе при строительстве многофункционального комплекса WEST MALL:

- ← выбор энергосберегающих фасадных конструкций, подбор теплоизоляционных материалов;
- ← энергоэффективные лифты, эскалаторы и траволаторы;
- ← отделочные и строительные материалы, обладающие экологической маркировкой, с низким уровнем загрязнения окружающей среды;
- ← светодиодное освещение;
- ← водосберегающее сантехническое оборудование;
- ← вентиляционные системы с утилизацией теплоты;
- ← системы управления отходами потребления;
- ← системы управления зданием (диспетчеризация и автоматическое управление оборудованием).

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – один из первых девелоперов и собственников недвижимости, который внедряет «зеленые» технологии на своих объектах. Целями внедрения таких технологий являются:

- ← сокращение выбросов загрязняющих веществ, в том числе парниковых газов;
- ← повышение показателей энергоэффективности, снижение объема потребления ресурсов;
- ← внедрение систем отдельного сбора отходов;
- ← благоустройство и озеленение прилегающих территорий;
- ← повторное использование материалов.

Процедура отбора проекта и прозрачность эмитента

С целью обеспечения прозрачности процесса отбора проектов в Компании внедрены следующие регламенты:

- ← «зеленые» процедуры;
- ← положение о Зеленом комитете;
- ← регламент учета экологических факторов при проведении закупок на предприятиях.

В соответствии с положением о «зеленых» процедурах Компания определяет для себя следующие экологические принципы:

- ← соответствие всем требованиям и нормам природоохранного законодательства;
- ← улучшение экологических показателей;
- ← учет экологических требований в инвестиционной политике финансирования проектов девелопмента и редевелопмента, а также развитие торговых и многофункциональных центров;
- ← регулярный контроль воздействия текущей деятельности на окружающую среду;
- ← рациональное и эффективное использование природных ресурсов и утилизация отходов производства;

- ← проведение систематического обучения, информирование и вовлечение персонала в решение вопросов охраны окружающей среды;
- ← соблюдение всеми сотрудниками экологических норм и правил;
- ← информирование заинтересованных сторон о деятельности Компании и дочерних предприятий в области охраны окружающей среды.

В соответствии со Стратегией устойчивого развития в АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализуется Положение о Зеленом комитете для организации совместных действий руководителей, сотрудников, а также привлеченных специалистов по обеспечению эффективной экологической деятельности Компании.

Для целей стандартизации процессов, связанных с контролем закупочной деятельности Компании, Зеленый комитет в своей текущей деятельности руководствуется положениями Регламента учета экологических факторов при проведении закупок, который отдельно подчеркивает необходимость контроля экологичности закупаемой продукции и обязателен для исполнения всеми подразделениями и сотрудниками. Оптимизация экологических последствий достигается за счет:

- ← рационального использования материалов и сырьевых ресурсов;
- ← проведения закупок материалов, изделий и услуг, обладающих экологической сертификацией, которая обеспечивает минимизацию негативного воздействия на окружающую среду;
- ← учета влияния всех фаз жизненного цикла;
- ← необходимости стимулирования со стороны поставщиков политики экологически ответственных закупок в рамках их собственных моделей снабжения.

Обособленность учета

Контроль за целевым использованием средств включает в себя несколько этапов работы:

- ← предварительное рассмотрение проектов на Зеленом комитете. Расходование средств осуществляется после одобрения проекта на Зеленом комитете;
- ← в Компании утверждены финансовая политика и форма отчетности по каждому реализованному проекту в рамках внедрения «зеленых» технологий;
- ← открыт отдельный расчетный счет;
- ← осуществляется отдельный бухгалтерский учет всех операций;
- ← предусмотрен внешний аудит целевого использования средств.

Раскрытие информации

Информационная политика Компании направлена на достоверное, своевременное и качественное информирование всех целевых аудиторий о корпоративных действиях, событиях, результатах деятельности. Одной из основных целей АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в сфере информационной политики является соответствие современным требованиям и критериям по раскрытию информации.

Основными принципами открытости для нас являются:

- ← формирование отчетов в соответствии с общей информационной политикой Компании;
- ← раскрытие информации, связанной с эффектами влияния на окружающую среду и процедурами, внедряемыми для снижения этого влияния;
- ← формирование отчетов по каждому этапу инвестиционной программы, финансируемому за счет «зеленых» облигаций;
- ← публикация нефинансовой отчетности и отчетов об устойчивом развитии;
- ← раскрытие информации по использованию средств на Московской бирже.

Компания на регулярной основе в разрезе отдельных проектов планирует детально раскрывать информацию о влиянии проекта на окружающую среду, в том числе качественные и количественные данные.

В рамках подготовки годового Отчета по результатам выпуска «зеленых» облигаций предполагается:

- ← проводить независимую экспертизу по оценке экологических результатов реализации программы внедрения «зеленых» технологий;
- ← раскрывать информацию об использовании возобновляемой энергии, выбросах парниковых газов, потребленных ресурсах, управлению отходами.

Охрана труда и пожарная безопасность

За отчетный период у нас не произошло ни одного несчастного случая.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» придерживается самых высоких стандартов в управлении системой охраны труда и техники безопасности. Созданная система управления охраной труда разработана на основании требований:

- ← 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».

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 Компания обязалась выполнять.

Положение является нормативным, обязательным для исполнения документом для всех сотрудников Компании. Обязанности сотрудников по обеспечению требований охраны труда включаются в должностные инструкции руководителей, специалистов и сотрудников АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Знание требований и выполнение настоящего положения учитывается при первичной и очередной проверке знаний требований охраны труда сотрудников. В Компании разработаны программы обучения по охране труда, на основе которых постоянно действующей экзаменационной комиссией регулярно проводятся проверки знаний требований охраны труда, являющиеся основанием для допуска персонала к работе.

Кадровый состав

Система отбора

С целью обеспечения системного подхода и регламентации процесса подбора персонала на предприятии, укрепления имиджа предприятия, качественного улучшения состава управленческих кадров разработан Регламент подбора персонала.

Подбор персонала направлен на активное привлечение трудовых ресурсов высокой квалификации, имеющих необходимые профессиональные навыки, практический опыт деятельности в требуемой сфере, способных вписаться в коллектив по своим личностным качествам, способных работать в команде и готовых приносить пользу.

Работа с персоналом

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

- ← Политика корпоративной социальной ответственности;
- ← Кодекс корпоративного управления;

- ← Положение о Комитете по кадрам и вознаграждениям;
- ← Положение о системе оплаты труда и мотивации сотрудников;
- ← Положение о системе управления охраной труда и пр.



Структура персонала Компании по возрастным группам



Мотивация и оплата труда

Положение о системе оплаты труда и мотивации сотрудников – это основной документ, определяющий составляющие оплаты и стимулирования труда сотрудников. Система вознаграждения, принятая в Компании, основана на следующих основных принципах: прозрачность, открытость, соответствие размеров индивидуального вознаграждения достигнутым результатам, а также характеру и масштабу бизнеса Компании, результатам деятельности Компании, уровню принимаемых рисков.

Компания предлагает 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.

Наравне с материальными методами мотивации в Компании внедрены и методы нематериальной мотивации, которые помогают продемонстрировать лояльность по отношению к персоналу, поощрить вклад в общую деятельность, а также создать комфортную среду для профессионального и карьерного роста и условия работы. Сотрудники отмечают благодарственными письмами, знаками отличия, дипломами, проводят конкурсы с присуждением звания «Лучшего сотрудника» в профессии, отправляют на обучение и конференции, в том числе и зарубежные.

Система обучения и развития

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 ним задач.

В обучающих программах задействован широкий спектр современных средств: коуч-сессии, тренинги, курсы повышения квалификации, дистанционное обучение. Основные задачи Компании в области обучения персонала:

- ← повышение профессионализма и бизнес-способностей менеджеров;
- ← разработка и внедрение системы обучения, включающей выявление потребностей в обучении, планирование, бюджетирование, организацию обучения и контроль его результативности, внутреннюю отчетность;
- ← усиление конкурентоспособности предприятия за счет повышения уровня профессиональной компетентности персонала (в том числе развития активности, целеустремленности, обучения новым технологиям и т.п.);
- ← повышение эффективности управления процессами и персоналом;

- ← повышение уровня лояльности персонала, мотивации сотрудников и повышение стремления к профессиональному росту;
- ← адаптация сотрудников к новым экономическим и социальным условиям ведения профессиональной деятельности, к повышению конкурентной борьбы на рынке;
- ← подготовка кадрового резерва управления;
- ← уменьшение затрат на выбор высококлассных специалистов через кадровые агентства.

В Компании успешно работают программы «Резерв кадров», «Институт заместителей», «Молодые менеджеры», «Ротация кадров». Всестороннему профессиональному и корпоративному развитию сотрудников помогают наши кадровые программы: «Дублер», «Первый заместитель», «Резерв кадров», «Наставничество», «Планирование карьеры» и другие. На протяжении нескольких лет в Компании действуют программы для студентов и выпускников вузов и других учебных заведений.

Программы «Стажер» и «Молодые менеджеры» направлены на выявление перспективных молодых специалистов, на обеспечение преемственности и традиций корпоративной культуры.

Социальная поддержка персонала



Компания создает комфортные условия труда для своих сотрудников. В дополнение к базовой заработной плате и выплат 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 профессиональной переподготовки.

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.

5,64

млн руб.

расходы на реализацию социально-кадровой программы ФПК «Гарант-Инвест» в 2020 году

1,75

млн руб.

социальные выплаты

1,5

млн руб.

расходы на полисы ДМС для сотрудников (за I кв. 2020 года)

2,1

млн руб.

расходы на внутрикорпоративные мероприятия



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 зарубежные семинары, международные выставки и конференции по обмену опытом и изучению лучших мировых стандартов. Существует традиция встреч с известными деятелями спорта, культуры и искусства, посещения музеев, выставок и галерей.

В Компании существует особая традиция – специальные подарки и значки вручаются сотрудникам, проработавшим в ФПК «Гарант-Инвест» 5, 10, 15, 20 и 25 лет. И с каждым годом таких юбиляров становится больше.

Компания придерживается спортивных традиций, 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. Одним из наших крупнейших корпоративных мероприятий является Спартакиада, которая проходит в год проведения Олимпийских игр, один раз в два года. Традиционные «Дни спорта» Компании объединяют в здоровом соревновательном мероприятии не только рядовых сотрудников, но и высший менеджмент.

Для регулярных спортивных тренировок по футболу, волейболу и другим видам спорта для сотрудников арендуются спортивные залы.

Руководители и сотрудники ФПК «Гарант-Инвест» являются не только инициаторами общекорпоративных спортивных мероприятий, но и сами подают личный пример любви и преданности спорту и здоровому образу жизни. Сотрудники и руководство Компании регулярно занимаются спортом и участвуют в соревнованиях, таких как лыжные марафоны серии Worldloppet, Euroloppet, международные беговые марафоны, Ironman соревнования по велосипедному спорту и многих других.



ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Основные показатели за 2020 год

Энергопотребление
и энергоэффективность

Сокращение выбросов
загрязняющих веществ
в атмосферу

Рациональное потребление
водных ресурсов

Система обращения с отходами

Основные показатели за 2020 год

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. В своей деятельности Компания ориентируется на все применимые законодательные требования, а также на 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 показатели за 2020 год

Показатель	Значение
Общий объем потребления воды, м ³	93 733
Объем сброса сточных вод, м ³	93 733
Потребление электроэнергии, МВт	24 208,711
Потребление теплоэнергии, Гкал	8605
Образовано отходов, т	1531,964
Передано отходов (за исключением твердых коммунальных отходов) другим хозяйствующим субъектам для обработки, утилизации и обезвреживания, т	423,72
Передано отходов (за исключением твердых коммунальных отходов) другим хозяйствующим субъектам для хранения и захоронения, т	314,934
Сокращение выбросов парниковых газов, CO ₂ -эквивалент по результатам внедрения «зеленых» технологий, т	1806,06

Сертификация на соответствие стандарту BREEAM

В рамках реализации Стратегии устойчивого развития ТДК «Тулский», входящий в портфель активов ФПК «Гарант-Инвест», получил экологический сертификат BREEAM в феврале 2020 года. Независимым экспертом и организатором сертификации выступила международная консалтинговая компания CBRE.



58

Сертификация на соответствие стандартам BREEAM – это добровольный процесс, направленный на оценку аспектов эффективности, безопасности здания, его влияния на окружающую среду, а также комфорта. В рамках операционной деятельности ТДК «Тулский» стремится минимизировать негативное воздействие на окружающую среду, постоянно работая над улучшением экологических показателей. Вопросы энергоэффективности и рационального использования природных ресурсов являются неотъемлемой частью бизнес-стратегии. Именно поэтому мы решили подтвердить текущее направление деятельности по внедрению современных и энергоэффективных технологий получением сертификата. Сертификация позволит продолжить путь по внедрению таких технологий и улучшить показатели энергоэффективности, безопасности, а также экологические показатели деятельности ТДК.

Поддержание благоприятной экологической ситуации в городе, а также выстраивание долговременных отношений с социально ответственными партнерами и контрагентами – наши основные приоритеты.

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 27 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 2020 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 WEST MALL. 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.

В 2020 году, несмотря на условия пандемии, в торговых центрах Компании были внедрены энергоэффективные технологии, которые позволили сократить потребление электроэнергии, тепловой энергии, водопотребление.

59

Результаты внедрения энергоэффективных технологий в ТЦ АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в 2020 году

ТЦ	Мероприятия	Результаты
ТЦ «Ритейл Парк»	<ul style="list-style-type: none"> ← установка ящика для сбора батареек, урны для раздельного сбора мусора; ← установка частотных преобразователей для управления двигателями насосов станции холодоснабжения; ← установка емкостей-накопителей для сбора ливневых вод с кровли ТЦ «Ритейл Парк» для повторного использования; ← установка светодиодного осветительного оборудования на верхней разворотной площадке в ТЦ «Ритейл Парк»; ← модернизация воздушно-тепловой завесы; ← установка термостата с выносным датчиком температуры для управления блоком открывания фрамуг на зенитных фонарях; ← установка датчиков системы контроля концентрации CO₂ в торговых галереях; ← установка светодиодных светильников с установкой датчика движения для управления системой освещения; ← оклейка зенитного фонаря низкоэмиссионной пленкой; ← теплоизоляция магистралей теплоснабжения; ← устройство фрамуг в зенитном фонаре. 	<p>Сокращение потребления:</p> <ul style="list-style-type: none"> ← электроэнергия – 256 910 кВт·ч; ← тепло – 233,48 Гкал; ← вода – 1385,00 м³; ← выбросы CO₂ – 941,96 тн
ТРК «Москворечье»	<ul style="list-style-type: none"> ← подключение электрозаправочных станций для электромобилей; ← установка и программирование контроллера на частотные привода насосного оборудования ИТП; ← установка дополнительных пластин; ← установка автоматического регулировочного клапана с интеграцией в систему автоматизации ИТП. 	<p>Сокращение потребления:</p> <ul style="list-style-type: none"> ← электроэнергия – 22 060 кВт·ч; ← тепло – 142,13 Гкал; ← выбросы CO₂-экв. – 49,30 тн.

ТЦ	Мероприятия	Результаты
ТК «Галерея-Аэропорт»	<ul style="list-style-type: none"> ← урны для раздельного сбора мусора, емкости для сбора батареек, контейнеры ТБО; ← установка фильтров с использованием экологически безопасных материалов; ← монтаж системы контроля температуры в галереях; ← установка датчиков освещенности с диммером для регулирования освещения; ← монтаж датчиков системы контроля концентрации CO₂ в торговых галереях; ← установка системы контроля утечки фреона для устранения негативного воздействия на окружающую среду; ← регулирование числа оборотов электродвигателей систем вентиляции для увеличения КПД; ← восстановление системы отопления с целью оптимизации режима работы насосного оборудования; ← система контроля утечки теплоносителя; ← установка контроллеров системы управления вентиляцией; ← теплоизоляция магистралей системы отопления; ← установка промышленного жирословителя на выпуске производственной канализации. 	<p>Сокращение потребления:</p> <ul style="list-style-type: none"> ← электроэнергия – 228 824 кВт·ч; ← тепло – 262,20 Гкал; ← выбросы CO₂-экв. – 235,31 тн. <p>Уловлено жиросодержащих отходов – 10,29 тн.</p>
ТДК «Тульский»	<ul style="list-style-type: none"> ← установка емкости для сбора батареек, урны для раздельного сбора мусора; ← установка датчиков температуры в атриуме для автоматического регулирования микроклимата; 	<p>Сокращение потребления:</p> <ul style="list-style-type: none"> ← электроэнергия – 185 355 кВт·ч; ← тепло – 204,79 Гкал; ← вода – 4 724,50 куб. м; ← выбросы CO₂-экв. – 186,51 тн.

Результаты внедрения энергоэффективных технологий в ТЦ АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в 2020 году

ТЦ	Мероприятия	Результаты
	<ul style="list-style-type: none"> ← установка датчиков движения в местах временного пребывания персонала с целью управления системой освещения; ← монтаж датчиков системы контроля концентрации CO₂ в помещении подземного паркинга; ← модернизация воздушно-тепловых завес для повышения энергоэкономичности, класса не ниже «А»; ← монтаж датчиков системы контроля концентрации CO₂ в атриуме; ← установка интеллектуальной системы контроля утечки фреона; ← установка смесителей с сенсорным управлением для раковин, писсуаров с бесконтактным смывом; ← модернизация «сухой градирни» с заменой вентиляторов и циркуляционных насосов; ← устройство фрамуг в зенитном фонаре для проветривания с автоматическим механизмом открывания; ← замена насосов отопления и вентиляции на энергоэкономичные класса энергопотребления не ниже «А»; ← модернизация станции мытья колес; ← восстановление технических характеристик теплообменников, системы отопления для увеличения теплоотдачи; ← установка промышленного жируловителя для очистки сточных вод; ← оклейка остекления здания энергосберегающей пленкой. 	<p>уловлено жиросодержащих отходов – 23,12 тн.</p>

ТЦ	Мероприятия	Результаты
ТРК «Перово Молл»	<ul style="list-style-type: none"> ← установка емкости для сбора батареек, урны для раздельного сбора мусора; ← теплоизоляция трубопроводов систем отопления, теплоснабжения, холодоснабжения; ← установка датчиков движения; ← установка датчиков с диммированием для регулирования освещения; ← установка светодиодных светильников в общих зонах. 	<p>Сокращение потребления:</p> <ul style="list-style-type: none"> ← электроэнергия – 82 211 кВт·ч; ← тепло – 24 Гкал; ← выбросы CO₂-экв. – 36,21 тн.
ТЦ «Коломенский»	<ul style="list-style-type: none"> ← установка урн для раздельного сбора мусора; ← монтаж системы регулирующих клапанов автомата регулирования температуры подачи ГВС и подогрева теплоносителя системы вентиляции; ← установка светодиодных светильников в комплекте с солнечной панелью; ← установка освещения на эвакуационных лестницах с датчиками движения; ← установка вертикальных водяных воздушно-тепловых завес; ← система автоматического регулирования температуры подачи ГВС и подогрева теплоносителя системы вентиляции с применением регулирующих клапанов; ← установка светодиодных ламп с автоматическим регулированием интенсивности подсветки; ← устройство фрамуг в зенитном фонаре для проветривания, с автоматическим механизмом открывания для периодического проветривания. 	<p>Сокращение потребления:</p> <ul style="list-style-type: none"> ← электроэнергия – 110 297 кВт·ч; ← тепло – 79,40 Гкал; ← выбросы CO₂-экв. – 89,24 тн.

Результаты внедрения энергоэффективных технологий в ТЦ АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в 2020 году

ТЦ	Мероприятия	Результаты
ТРК «Пражский Град»	<ul style="list-style-type: none"> ← установка бокса для сбора батареек, урны для раздельного сбора мусора; ← установка светодиодных светильников в комплекте с солнечной панелью; ← устройство вертикальных водяных воздушно-тепловых завес; ← монтаж регулирующих клапанов для автоматического регулирования температуры теплоносителя отопления, ГВС, системы вентиляции; ← установка светодиодных ламп с автоматическим регулированием интенсивности подсветки; ← установка освещения на эвакуационных лестницах с применением датчиков движения; ← автоматическое регулирование температуры теплоносителя отопления, ГВС, системы вентиляции с применением регулирующих клапанов. 	<p>Сокращение потребления:</p> <ul style="list-style-type: none"> ← электроэнергия – 80 751,10 кВт·ч; ← тепло – 67,40 Гкал; ← выбросы CO₂-экв. – 70,08 тн.
СРТЦ «Смолл»	<ul style="list-style-type: none"> ← создание интеллектуальной системы контроля подачи энергоресурсов в Смолл «Пролетарский»; ← работы по регулированию оборотов вращения электродвигателей для сокращения потребления электроэнергии в Смолл «Шипиловский», Смолл «Бирюлевский», здания Смолл «Шипиловский»; ← установка жируловителей в канализации в Смолл «Бирюлевский»; ← интеграция термодатчиков в систему автоматического регулирования в Смолл «Шипиловский»; ← установка энергосберегающих светильников, работающих по датчикам освещенности в Смолл «Бирюлевский»; 	<p>Сокращение потребления:</p> <ul style="list-style-type: none"> ← электроэнергия – 26 201,50 кВт·ч; ← тепло – 175,78 Гкал; ← выбросы CO₂-экв. – 101,55 тн. <p>Уловлено жиросодержащих отходов – 2,34 тн.</p>

ТЦ	Мероприятия	Результаты
	<ul style="list-style-type: none"> ← монтаж системы контроля подачи теплоресурсов в Смолл «Черноморский»; ← установка светодиодных светильников в Смолл «Каширский»; ← реконструкция системы освещения с датчиками освещенности в Смолл «Каширский»; ← установка светодиодных светильников в фасадных конструкциях в Смолл «Каширский»; ← установка водяной тепловой завесы, установка интеллектуальной системы управления в Смолл «Каширский»; ← установка урн для раздельного сбора мусора в Смолл «Пролетарский»; ← работы по ремонту теплосети с заменой теплоизоляции на энергоэффективные теплоизоляционные материалы с целью сокращения потерь трубопроводов в Смолл «Борисовский»; ← установка зарядной станции в Смолл «Пролетарский». 	

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.

№ пп	Арендатор	Единовременная потребляемая мощность (max), q max потр., кВт·ч/м ²	Установленная мощность (max), q max уст., кВт/м ²
1	Предприятия ресторанного типа	0,34	0,49
2	Кафе-кондитерские (без пекарни)	0,19	0,27
3	Предприятия быстрого питания – фастфуд	1,27	1,82
4	Супермаркеты	0,52	0,6
5	Предприятия – операторы торговли проттоварами	0,09	0,13

66

В 2020 году потребление электроэнергии торговыми центрами АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» снизилось почти на 23%, что составило 7325,29 МВт, из которых доля снижения электропотребления за счет внедрения «зеленых» технологий составляет 1026,051 МВт. Потребление тепловой энергии в 2020 году сократилось за счет

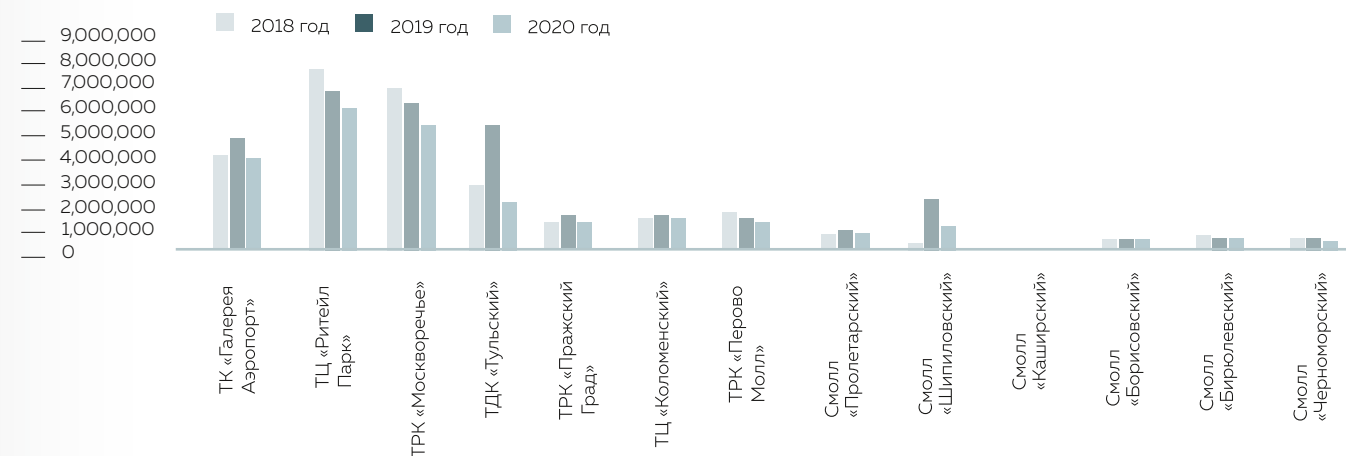
внедрения «зеленых» технологий на 1348,18 Гкал при общем снижении теплопотребления на 3426 Гкал, вызванном ограничением работы торговых центров и приостановкой деятельности арендаторов, а также климатическими условиями предыдущего отопительного сезона 2019-2020 годов.



Энергопотребление с разбивкой по объектам

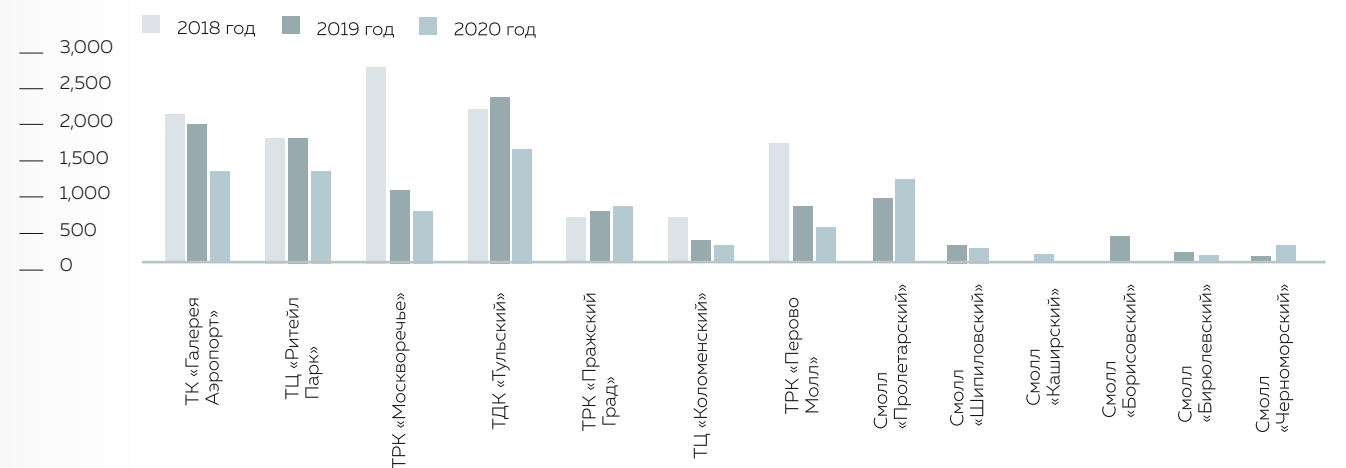
Энергия	2018	2019	2020
Электроэнергия, МВт	29 326,7	32 234,0	24 908,7
Теплоэнергия, Гкал	15 742	12 031	8605,00

Динамика электропотребления, МВт



67

Динамика теплопотребления, Гкал



Сокращение выбросов загрязняющих веществ в атмосферу

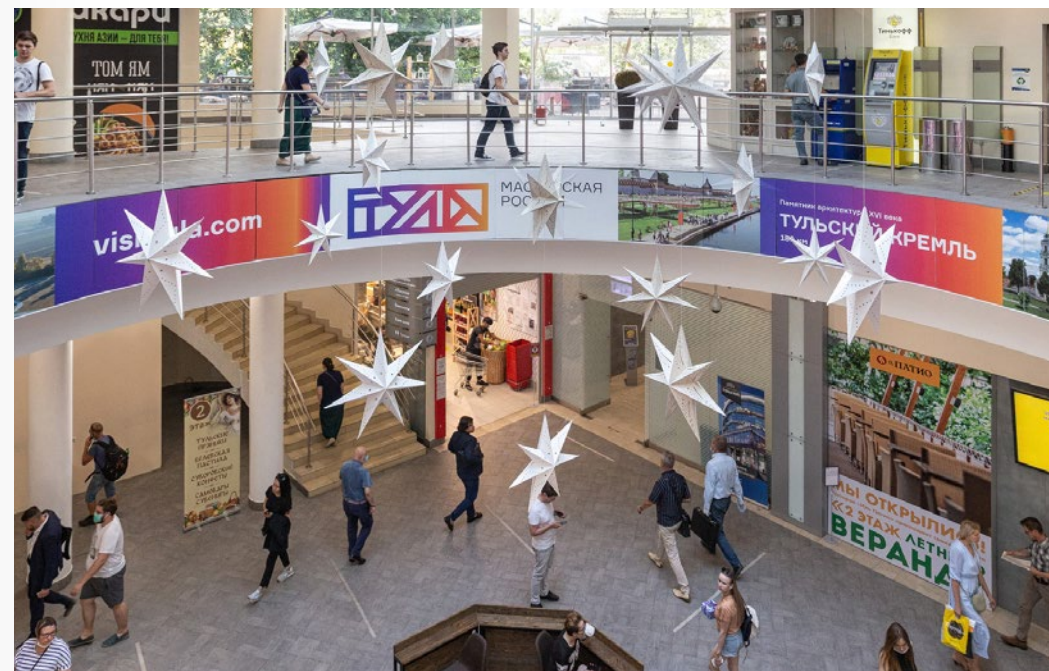
Объекты АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» стремятся выстраивать деятельность таким образом, чтобы обеспечить снижение негативного воздействия на качество атмосферного воздуха. Поэтому мы регулярно отслеживаем качество и исправность работы локальных очистных сооружений (ЛОС) наших арендаторов, 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.

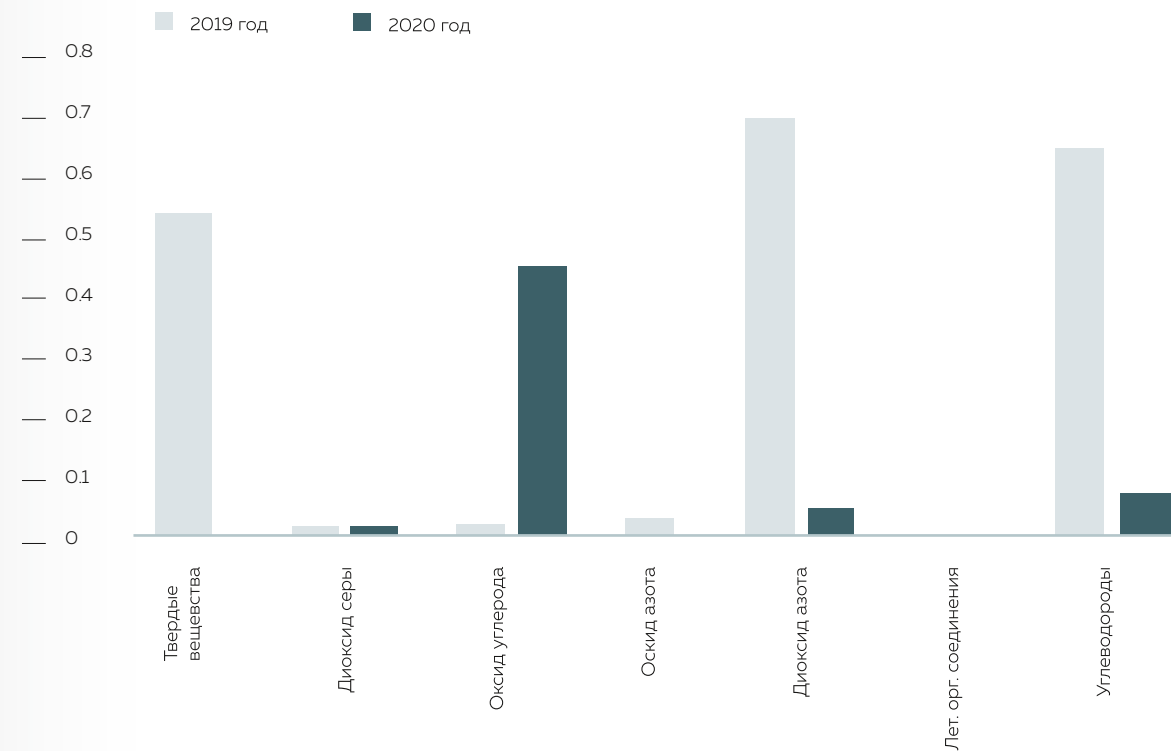
В настоящее время в торговых центрах Компании используются следующие локальные очистные сооружения (ЛОС):

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

Внедрение энергоэффективных мероприятий — «зеленых» технологий — на предприятиях Компании в 2020 году позволило снизить выбросы парниковых газов CO₂-эквивалент на 1806,06 тонн.



Выбросы загрязняющих веществ в атмосферу, тн



Рациональное потребление водных ресурсов

Операционная деятельность Компании напрямую сопряжена с потреблением водных ресурсов.

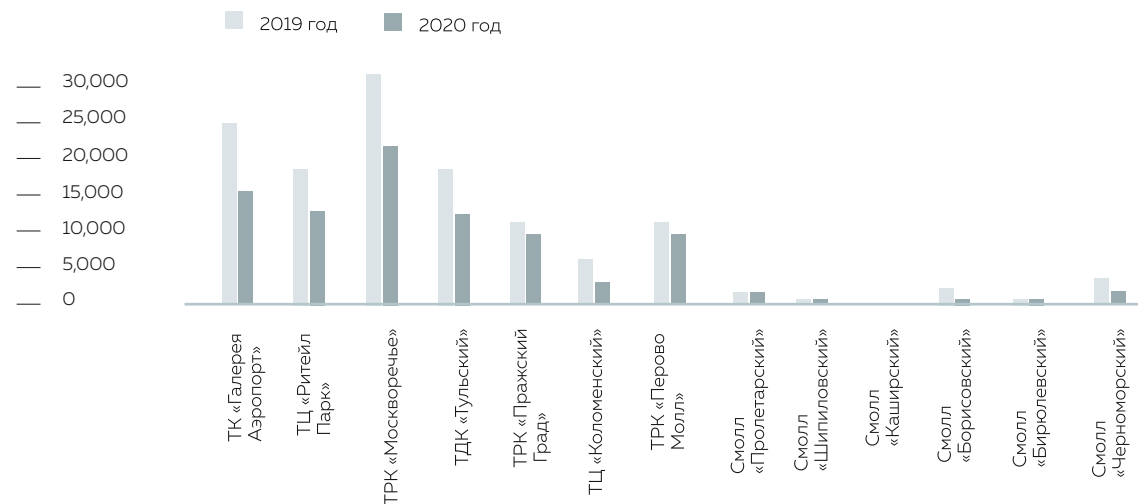
В связи с чем вопросам рационального водопользования уделяется большое внимание.

В 2020 году водопотребление в торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» снизилось за счет внедрения «зеленых» технологий на 6109,50 куб. м, при общем уменьшении водопотребления на 36 416 куб. м, вызванного приостановлением деятельности арендаторов в период пандемии 2020 года.

Общий объем потребления воды с разбивкой по объектам, м³

2018	2019	2020
123 142	130 149	93 733

Динамика водопотребления, м³



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 жиросъемники подземной установки (ТК «Галерея Аэропорт», ТДК «Тульский», ТЦ «Ритейл Парк», ТРК «Москворечье»), предназначенные для очистки сточных вод от жиродержащих стоков, имеющих степень очистки:

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

В 2020 году дополнительно установлены (модернизированы) промышленные жиросъемники в ТК «Галерея Аэропорт», ТДК «Тульский»,

установлен локальный жиросъемник в Смолл «Бирюлевский», с помощью которых уловлено 35,75 тонн жиродержащих отходов.

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 жиросъемников. При этом арендаторы обязуются предоставлять в службу эксплуатации акты о проведении очистки локальных жиросъемников 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 № 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).

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.

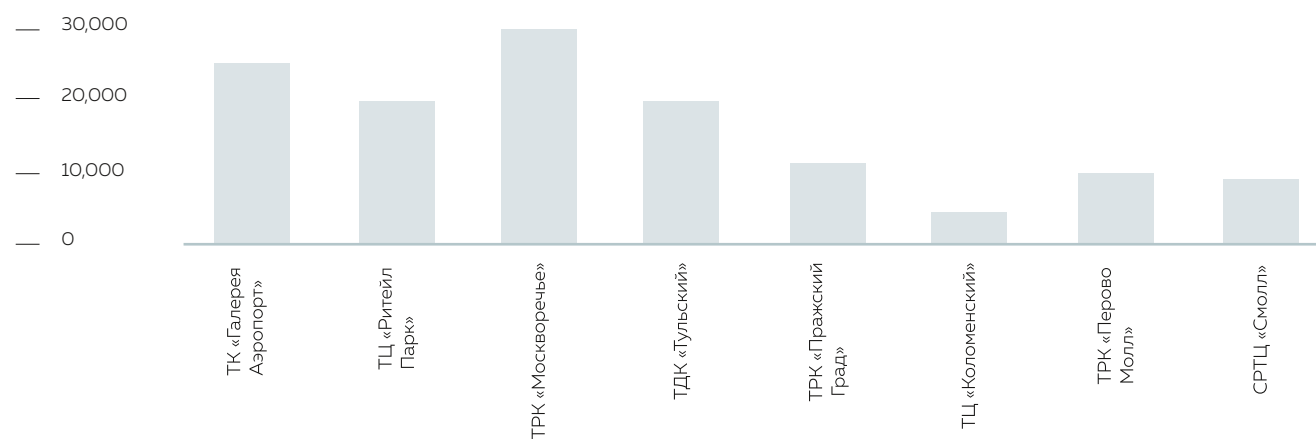
Так как Компания не осуществляет водозабор из поверхностных и подземных источников водоснабжения, источником водоснабжения для осуществления операционной деятельности всех объектов Компании является муниципальная система водоснабжения АО «Мосводоканал». Объем использованной воды равен объему сброшенных сточных вод.

Объем сброшенных сточных вод, м³

2018	2019	2020
123 142	130 149	93 733

72

Объем сброшенных сточных вод с разбивкой по объектам, м³



Система обращения с отходами

В 2020 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.

В Компании продолжается усовершенствование Политики по обращению отходами, которая нацелена на подготовку торговых центров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» к новым государственным экологическим требованиям по управлению отходами и внедрение современной системы управления отходами на всех объектах Компании.

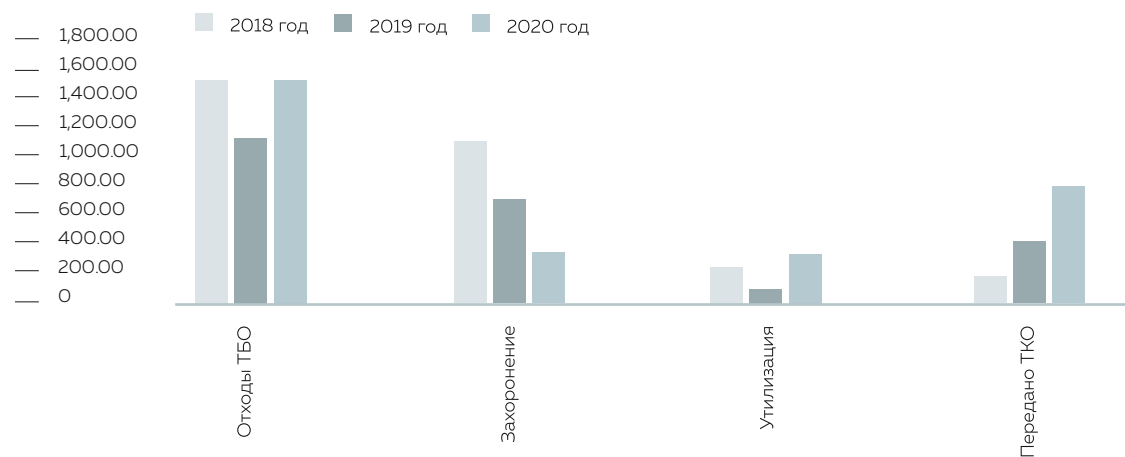
В результате операционной деятельности торгового центра образуются отходы 1–5-х классов опасности. К 1-му классу опасности, характеризующемуся как «чрезвычайно опасные», мы относим люминесцентные лампы, которые образуются в процессе замены системы освещения на светодиодное. К менее опасным отходам, 2–3-х классов опасности, мы относим такие виды отходов, как: отработанный пластик, пленка, материалы с остатками нефтепродуктов, растительные масла.

К 4–5-м классам относятся картон, бумага, смешанные отходы.

73



Динамика обращения с отходами ТБО (твердые бытовые отходы), тн



Обращение с люминесцентными лампами и опасными веществами

В настоящее время в Компании практически закончен переход на светодиодное освещение, в связи с чем значительно уменьшилось количество опасных отходов (люминесцентных ламп), требующих специальных условий сбора и хранения, а также захоронения. При работе с люминесцентными лампами и другими опасными веществами АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» всегда ориентируется на государственные нормативные требования по сбору и хранению:

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



ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМИ СТОРОНАМИ

**Принципы и формы
взаимодействия**

Противодействие коррупции

Управление цепочкой закупок

**Корпоративная социальная
деятельность**

Корпоративное управление

Система внутреннего контроля

Управление рисками

Принципы и формы взаимодействия

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» ведет активное взаимодействие с заинтересованными сторонами на регулярной основе. Мы стремимся поддерживать открытые и взаимовыгодные отношения с нашими заинтересованными сторонами посредством индивидуального подхода.



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.

Механизмы взаимодействия

Ключевые события 2020 года

Акционеры, кредиторы и держатели облигаций

- ← финансовая отчетность;
- ← проведение встреч с инвесторами;
- ← проведение и участие в тематических мероприятиях.

- ← ФПК «Гарант-Инвест» приняла участие в Российском облигационном Конгрессе и Национальном форуме по устойчивому развитию, в выставке MAPIC Russia 2020;
- ← ФПК «Гарант-Инвест» совместно с CBRE выступила спонсором и организатором семинара по «зеленым» технологиям The Future is Green;
- ← Президент ФПК «Гарант-Инвест» Алексей Панфилов провел презентацию для инвесторов «Зеленые» облигации в недвижимости. Новый выпуск».

Органы государственной власти и надзорные органы

- ← социально-экономическое сотрудничество с регионами;
- ← спонсорство и благотворительная деятельность.

- ← ФПК «Гарант-Инвест» и Тульская область реализуют подписанное соглашение о сотрудничестве.

Сотрудники

- ← проведение семинаров;
- ← повышение квалификации;
- ← корпоративные информационные рассылки.

- ← ФПК «Гарант-Инвест» провела семинар по устойчивому развитию для менеджеров Компании

Посетители торговых центров и местное население

- ← благоустройство прилегающих территорий;
- ← увеличение уровня комфорта в торговых центрах;
- ← социально ориентированная деятельность.

- ← ФПК «Гарант-Инвест» завершила реновацию ТРК «Перово Молл»;
- ← реализуется Политика корпоративной социальной ответственности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

Механизмы взаимодействия

Ключевые события 2020 года

Арендаторы,
подрядные
организации
и поставщики

- ← вовлечение в деятельность в области устойчивого развития;
- ← создание взаимовыгодных условий.

- ← принят Регламент учета экологических факторов при проведении закупок на предприятиях АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

Стратегия
устойчивого
развития
торговых
центров

- ← участие в выставке MAPIC RUSSIA 2020;
- ← сертификация торговых центров.

- ← презентация Многофункционального комплекса WEST MALL;
- ← ТДК «Тулский», входящий в портфель активов ФПК «Гарант-Инвест», получил экологический сертификат BREEAM. Независимым экспертом и организатором сертификации выступила международная консалтинговая Компания CBRE.

Противодействие коррупции

Компания серьезно относится к вопросам противодействия коррупции и созданию эффективной антикоррупционной корпоративной системы. В Компании действует Антикоррупционная политика, которая является основным документом, регулирующим такие вопросы.

Политика основана как на российских, так и на международных нормах в сфере противодействия коррупции и имеет превентивный характер.

Антикоррупционная политика определяет семь принципов, на которых базируется работа Компании по созданию эффективной антикоррупционной корпоративной системы.

В соответствии с принципом № 7 АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на регулярной основе актуализирует Антикоррупционную политику с целью постоянного совершенствования системы противодействия коррупции и соответствия всем законодательным изменениям.

Антикоррупционная политика распространяется на всех сотрудников, представителей и членов органов управления Компании, независимо от занимаемой должности, а также на контрагентов Компании.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» прилагает разумные усилия по минимизации риска установления деловых, трудовых и прочих отношений

с физическими или юридическими лицами, которые могут быть вовлечены в коррупционную деятельность и таким образом могут подвергать Компанию риску вовлечения в такую деятельность. В целях минимизации риска вовлечения Компании в коррупционную деятельность разработаны и реализуются процедуры проверки как в отношении контрагентов – юридических лиц (включая участников совместных предприятий, обществ или объединений), так и в отношении физических лиц, с которыми Компания планирует заключить трудовой договор или договор гражданско-правового характера. Установленная процедура применяется также и в случаях приобретения Компанией объекта недвижимости.

Процедура проверки, связанная с планируемым приобретением, включает как соответствующее изучение объекта приобретения, его владельцев и руководства, так и проверку цели и порядка исполнения такой сделки на соответствие требованиям Антикоррупционной политики Компании и применимого антикоррупционного законодательства.



Принципы антикоррупционной политики

Принцип	Описание
1. Принцип соответствия законодательству и общепринятым нормам	Компания придерживается принципов соблюдения применимого антикоррупционного законодательства и этического делового поведения во всех видах деловых отношений.
2. Принцип неприятия коррупции	В Компании закрепляется принцип неприятия коррупции в любых формах и проявлениях, как в повседневной деятельности, так и при реализации стратегических проектов.
3. Принцип личного примера Руководства	Руководство и члены Совета директоров Компании своим поведением должны задавать стандарт этического поведения, личным примером формировать у сотрудников непримиримое отношение к любым формам и проявлениям коррупции, которое должно стать неотъемлемой частью корпоративной культуры и повседневной деловой практики сотрудников Компании.
4. Принцип ответственности и неотвратимости наказания	Компания мотивирует сотрудников и представителей Компании придерживаться принципов соблюдения Антикоррупционной политики, равно как и неизменно применяет санкции во всех случаях нарушения ее положений.
5. Принцип соразмерности антикоррупционных процедур риску коррупции	Компания реализует процедуры по противодействию коррупции, разумно и пропорционально отвечающие уровню и характеру выявленных рисков.
6. Принцип информирования и обучения	Компания реализует и поддерживает программу обучения принципам и стандартам соответствия применимому антикоррупционному законодательству посредством специально разработанной системы. Обучение проводится при трудоустройстве, а также по мере возникновения необходимости, в том числе в случае существенных изменений в применимом антикоррупционном законодательстве или в антикоррупционных процедурах Компании.
7. Принцип постоянного контроля и регулярного мониторинга	Компания осуществляет мониторинг эффективности внедренных процедур по предотвращению коррупции, контролирует соблюдение таких процедур и при необходимости совершенствует их.

Сообщение о нарушениях

Каждый сотрудник Компании вне зависимости от занимаемой должности, которому стали известны факты (или указывающие на них признаки) о нарушении или склонении к нарушению действующей Антикоррупционной политики и/или применимого антикоррупционного законодательства, обязан сообщить об этом руководителю службы безопасности путем направления сообщения по адресу электронной почты либо по телефону. В случае, если сообщение касается действий руководителя службы безопасности Компании, — вышестоящему руководителю.

Со своей стороны, Компания гарантирует, в пределах своих полномочий, обеспечить защиту сотрудникам, добросовестно сообщившим о нарушении или подозрении на нарушение положений Антикоррупционной политики и/или применимого антикоррупционного законодательства, от преследования или любой формы дискриминации

со стороны лица, в отношении которого было сделано сообщение.

Кроме того, Компания гарантирует, что ни один сотрудник не будет подвергнут санкциям (в том числе уволен, понижен в должности, лишен премии и пр.), если сотрудник добросовестно сообщил о предполагаемом факте коррупции либо если сотрудник отказался дать или получить взятку, совершить коммерческий подкуп или оказать посредничество во взяточничестве, в том числе если в результате такого отказа у ФПК возникла упущенная выгода или не были получены коммерческие или конкурентные преимущества. Гарантии об отказе от применения санкций не распространяются на виновных сотрудников, а также на случаи, если в результате внутреннего расследования будет доказано, что соответствующее сообщение являлось умышленно ложным, лжесвидетельством или клеветой.

Контроль соблюдения Антикоррупционной политики

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.

Управление цепочкой закупок

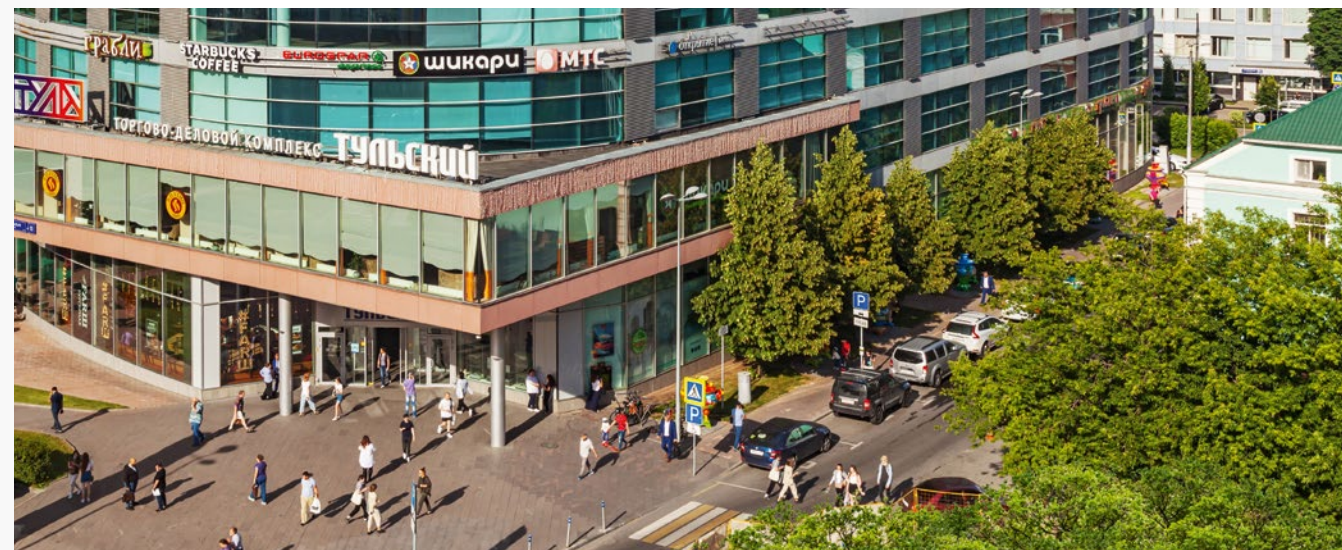
Ответственное управление цепочкой закупок является важнейшим элементом в достижении цели по минимизации негативного воздействия на окружающую среду. Основным документом, регламентирующим деятельность Компании в области ответственного управления цепочкой закупок, является Регламент учета экологических факторов.

84

В своей деятельности Компания стремится к прозрачному управлению цепочкой закупок, справедливой конкуренции и выстраиванию доверительных и долгосрочных отношений с контрагентами. Именно поэтому мы уделяем особое внимание отбору потенциальных контрагентов. Основные критерии по выбору поставщиков изложены в Регламенте учета экологических факторов при проведении закупок на предприятиях, требования к поставщикам могут затрагивать как процесс производства товаров и услуг, так и собственные закупочные операции поставщика.

Мы проводим закупки на конкурсной основе, при которых поставщик определяется в результате оценки конкурентных предложений путем утверждения на Зеленом комитете. Любой участник конкурсной закупки вправе направить заявку на участие и коммерческое предложение в предусмотренном порядке. Компания также осуществляет текущие закупки у поставщиков и единоразовые закупки у контрагентов в случаях общей стоимости покупок за год, не превышающей 100 тыс. руб.

В целях снижения негативного воздействия на окружающую среду рекомендуется отдавать предпочтение поставщику, локализованному в максимальной близости к объекту доставки



С 2020 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» внедрило дополнительные критерии при оценке потенциальных поставщиков и контрагентов:

- ← наличие у производителя системы экологического менеджмента (например, ISO 14 001, ISO 20 400, EMAS или эквивалентные стандарты);
- ← отсутствие судебных разбирательств, связанных с нарушением природоохранного законодательства;
- ← наличие мероприятий, направленных на повышение эффективности процесса логистики (например, сокращение расстояний или частоты поездок, связанных с доставкой продукции);
- ← инициативы по минимизации негативного воздействия на окружающую среду (сокращение образования отходов, повышение энергоэффективности, сокращение потребления ресурсов, создание/использование возобновляемых источников энергии);

← инициативы в области экологического проектирования;

← соблюдение производителем товаров требований Концепции осуществления государственной политики, направленной на ликвидацию заболеваний, связанных с воздействием асбестосодержащей пыли.

Также разработаны критерии по выбору оборудования, материалов и изделий. Компания уделяет особое внимание поставщикам товаров, имеющих экомаркировку. Отдельное внимание уделяется способам утилизации оборудования, материалов и изделий. Приоритет отдается в пользу товаров, подлежащих повторному использованию. При покупке материалов, не рассчитанных на долгосрочный период эксплуатации, мы начинаем учитывать порядок утилизации этих материалов, степень воздействия компонентов на окружающую среду при утилизации, а также возможность вторичного использования образовавшихся отходов или отдельных элементов материалов.

85

В АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» разработаны дополнительные рекомендации по закупкам отдельных видов товаров, таких как:

← электрооборудование:

- вентиляционные агрегаты, насосы, холодильная техника;
- холодильное оборудование (чиллера, сплит-системы, кондиционеры);
- электродвигатели;
- осветительные приборы;
- кабельная продукция.

← санитарно-техническое оборудование;

← офисная и бытовая техника;

← теплоизоляционные материалы;

← химическая продукция, строительные, лакокрасочные и другие материалы;

← напольные покрытия;

← сыпучие строительные смеси;

← остекление наружных конструкций (витрины, окна), внутренних перегородок, стеклянные двери.

Такие рекомендации позволяют не только обеспечить высокое качество закупаемой продукции, но и унифицировать подход к закупочной деятельности объектов Компании.

В рамках реализации Стратегии устойчивого развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» рассматривает вопросы ответственного управления цепочкой закупок на уровне высшего руководства, а также регулярно обсуждает на заседаниях Зеленого комитета.

Дирекция проектов и службы заказчика ООО «Гарант-Инвест Девелопмент» осуществляет предварительный отбор контрагентов/поставщиков/партнеров по предоставлению товаров/услуг, соответствующих Регламенту учета экологических факторов, при проведении закупок на предприятиях АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на основе предоставленной информации от других предприятий Компании и за счет самостоятельного поиска и переговоров, а также инициирует рассмотрение вопроса о выборе контрагентов/поставщиков/партнеров на Зеленом комитете Компании.

На данный момент в Компании идет процесс обобщения и актуализации поставщиков, подрядчиков, брендов с целью последующего выбора единых поставщиков.

Корпоративная социальная деятельность

В 2020 году предприятия ФПК «Гарант-Инвест» продолжили реализацию Стратегии устойчивого развития, сохраняя имидж социально ориентированной Компании.

Основной целью социально-общественной деятельности за отчетный период являлось поддержание лояльности как клиентов, партнеров, инвесторов, посетителей и покупателей торговых и многофункциональных центров Компании, так и лояльности сотрудников, с учетом сложившейся экономической ситуации.

Социальная деятельность проводилась в рамках минимальной необходимости, с учетом требований Роспотребнадзора и распоряжений органов местной власти, обеспечивая в первую очередь безопасность посетителей торговых центров.

Основными сферами социально-общественной деятельности в 2020 году стали:

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

12,8
млн руб.

составили расходы ФПК «Гарант-Инвест» на социальную и общественную деятельность в 2020 году

2,8
млн руб.

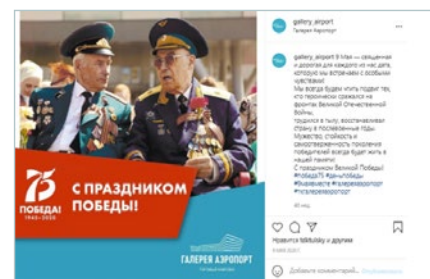
потрачено предприятиями ФПК «Гарант-Инвест» на благотворительность в 2020 году





>10
млн руб.

потрачено предприятиями
ФПК «Гарант-Инвест» на участие
в социально-общественных
мероприятиях для жителей
города Москвы



88 Компания стремится поддерживать связь поколений, чтобы память о подвиге дедов и прадедов прочно сохранялась у детей и молодежи. Компания регулярно осуществляет организацию памятных и праздничных мероприятий на территории торговых и многофункциональных центров, в том числе приуроченных к празднованию Дня Победы. В торговых центрах организуются стенды и памятные доски с фотографиями героев войны, живших на территории района.

В связи с COVID-19 проведены онлайн-мероприятия в социальных сетях торговых центров ФПК «Гарант-Инвест»: **День Победы, День города, День России, День матери, Час Земли.**

Для высших менеджеров было проведено два семинара:

8 июня 2020 года прошел семинар высших менеджеров **«Вчера. Сегодня. Завтра».**

12 ноября 2020 года прошел семинар высших менеджеров **«Гарант-Инвест» – 27 лет. Актуальное».**

Откровенный разговор», приуроченный ко дню рождения ФПК «Гарант-Инвест», где также были вручены благодарности сотрудникам «За стабильную и надежную работу, созидательный и добросовестный труд и в связи с 27-летием ФПК «Гарант-Инвест».

За 2020 год было проведено более 10 мастер-классов для детей районов Москворечье и Перово г. Москвы.

В рамках благотворительных мероприятий детский развлекательный центр «Парквик» совместно с АНО «Центр поддержки семьи» в феврале, августе и ноябре 2020 года принимал своих посетителей на безвозмездной основе. На мероприятиях побывало более 70 детей из многодетных и малообеспеченных семей г. Москвы.

В рамках партнерского участия организации танцевального баттла в ТРК «Москворечье» развлекательный центр «Парквик» посетило более 40 детей – участников конкурса.



>10
мастер-классов

было проведено для детей
районов Москворечье и Перово
города Москвы за 2020 год

40
сертификатов
на обучение
математике

на онлайн-платформе
www.O1MATH.com были
переданы детям из детских
домов в декабре 2020 года

89

В феврале 2020 года проведена выставка детского рисунка в ТРК «Перово Молл». В рамках данного мероприятия на бесплатной основе центр «Парквик» посетило более 15 детей – участников конкурса.

В рамках акции #МЫВМЕСТЕ благотворительного фонда «Открывая горизонты» под руководством бренда KFC ООО «Фаст Фуд Маркет» подарил 200 книг для детей разных возрастов, эти книги были отправлены в детские дома разных регионов России.

Данная акция была проведена в апреле, когда дети оказались в изоляции, несмотря на это, они смогли ощутить заботу и на расстоянии.

Наши волонтеры активно участвовали в Форуме «Про подростков», где помогали встречать и регистрировать участников форума.

Сотрудники из наших ресторанов посещали приют для бездомных животных в Бирюлеве, помогали убирать вольеры, привозили корм и прочие необходимые вещи для животных. Кроме того, дарили и получали радость от совместного общения.

Корпоративное управление

Система корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК Гарант-Инвест» отражает видение Компании в будущем как одной из первых публичных и социально ответственных на российском рынке коммерческой недвижимости, чья деятельность определяется целями долгосрочного устойчивого развития.



90

Система корпоративного управления Компании отвечает требованиям российского законодательства и ориентируется на лучшие отечественные и зарубежные практики и стандарты.

Формирование этой системы определяется стремлением обеспечить уверенность акционеров, сотрудников, клиентов и других заинтересованных сторон в эффективном и профессиональном управлении. Подходы к организации эффективного корпоративного управления, ключевые принципы и положения, используемые Компанией, определены в Кодексе корпоративного управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Вместе с тем мы осознаем, что изменения внешней среды и новые вызовы, с которыми сталкивается Компания, в том числе при внедрении инноваций и цифровых технологий, а также сопутствующие этим процессам риски требуют своевременной и адекватной настройки системы корпоративного управления.

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

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

- ← обеспечение равного и справедливого отношения ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Компанией;
- ← компетенция и ответственность членов Совета директоров (которые действуют в интересах Компании и ее акционеров), подотчетность акционерам, наличие достаточного количества независимых директоров;



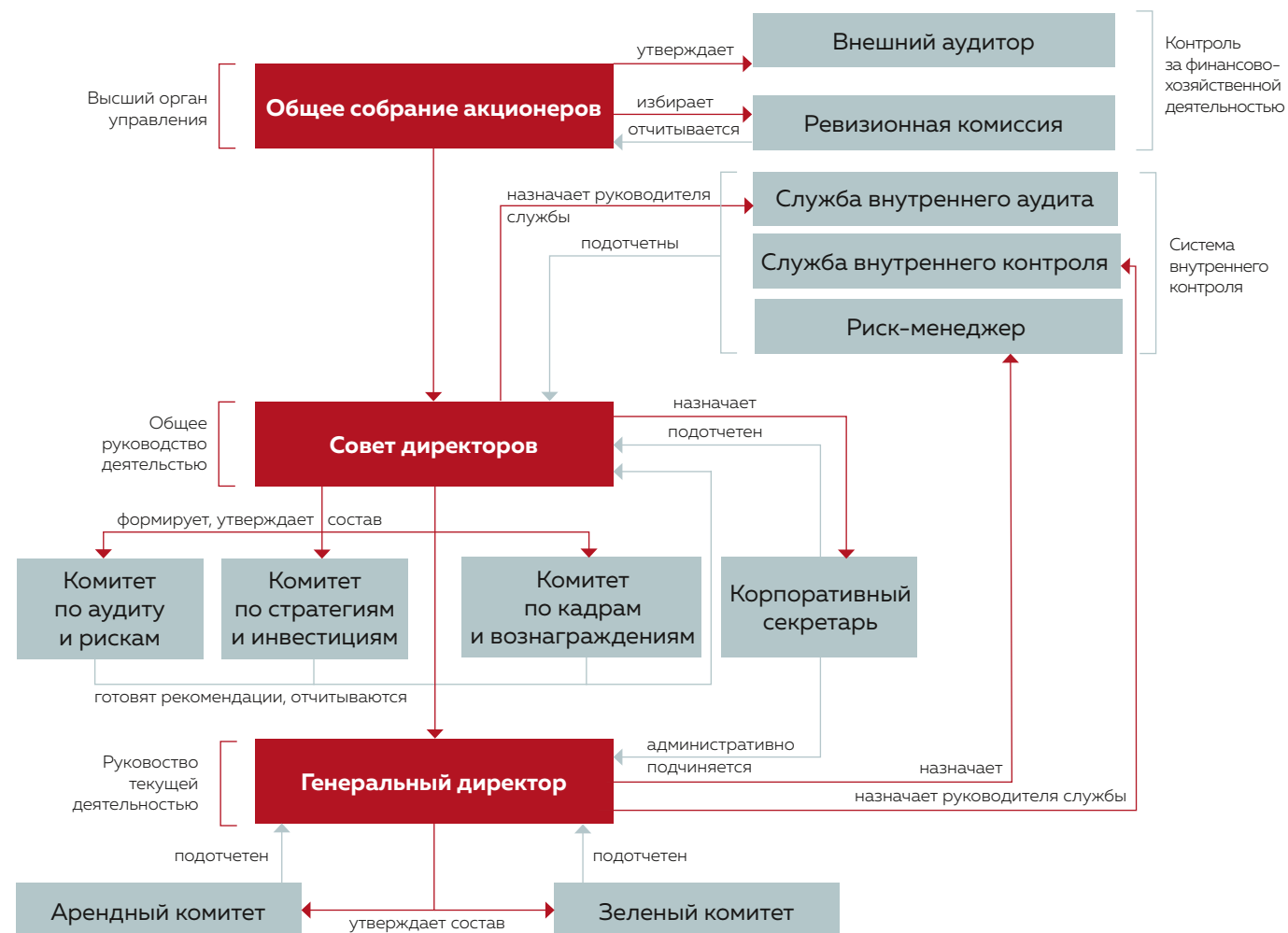
- ← эффективная система управления рисками и внутреннего контроля для обеспечения разумной уверенности в достижении поставленных целей;
- ← информационная политика, обеспечивающая прозрачность всех аспектов деятельности для акционеров, инвесторов и других заинтересованных сторон;
- ← полное и своевременное раскрытие информации о существенных корпоративных действиях в соответствии с требованиями законодательства и принципами, изложенными в Кодексе корпоративного управления ЦБ РФ;
- ← система вознаграждения членов Совета директоров, руководящих сотрудников исполнительных органов, мотивирующая их эффективную работу для достижения бизнес-целей;
- ← постоянное совершенствование практики корпоративного управления в соответствии с изменениями в законодательстве и текущими трендами.

Основными документами, обеспечивающими соблюдение прав акционеров Компании, являются:

- ← Устав Компании;
- ← Положение об общем собрании Компании;
- ← Положение о Совете директоров;
- ← Кодекс корпоративного управления;
- ← Информационная политика;
- ← Дивидендная политика.

91

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



92

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

- ← Корпоративная стратегия АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на 2020–2024 годы;
- ← Политика управления рисками;
- ← Инвестиционная программа;
- ← Регламент по арендным отношениям;

- ← Положение о Комитете по стратегии и инвестициям;
- ← Информационная политика;
- ← Принципы экологического менеджмента;
- ← Положение о Зеленом комитете;
- ← Приказ «О назначении ответственных лиц по закупочной деятельности»;
- ← Положение об Антикоррупционной политике;
- ← Положение о вознаграждении и компенсации расходов членов Совета директоров.

Эффективность работы Совета директоров, в том числе по вопросам, связанным с защитой интересов акционеров и управлением рисками, требует включения в состав независимых директоров. Участие и вклад независимых директоров в работу Совета директоров повышает уровень доверия к Компании со стороны акционеров и инвестиционного сообщества и качество стратегических решений. В прошедшем году

Совет директоров утвердил председателя Совета в качестве независимого директора в соответствии с критериями независимости, установленными Московской биржей. Таким образом, два из пяти членов Совета директоров Компании являются независимыми, что соответствует рекомендациям Кодекса (не менее 1/3 избранного состава Совета директоров).

Работа по совершенствованию корпоративного управления будет продолжена по двум направлениям:

- ← приведение отдельных внутренних документов в полное соответствие Кодексу корпоративного управления Банка России, использование их положений и норм в повседневной практике;
- ← управление подконтрольными обществами. Взаимодействие с подконтрольными организациями направлено на реализацию стратегии и повышение их инвестиционной привлекательности как держателей наиболее ценных активов Компании.

93



Система внутреннего контроля

Внутренний контроль

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

Ревизионная комиссия

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

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

Комитет по аудиту и рискам

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

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

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

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

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

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

Служба внутреннего аудита

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

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

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

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

Служба внутреннего контроля

Служба внутреннего контроля является самостоятельным структурным подразделением АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Служба внутреннего контроля в своей деятельности руководствуется законодательством Российской Федерации, международными договорами Российской Федерации, Уставом, Корпоративным кодексом Компании и иными внутренними нормативными актами и распорядительными документами Компании.

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

- ← проверка и оценка эффективности деятельности Компании, в том числе достижения финансовых и операционных показателей;
- ← проверка и оценка эффективности контроля за совершаемыми фактами финансово-хозяйственной деятельности Компании;

- ← проверка достоверности, полноты, объективности, своевременности бухгалтерского учета и отчетности и их тестирование, а также надежности (включая достоверность, полноту и объективность) и своевременности сбора и представления информации и отчетности;
- ← проверка применяемых способов (методов) обеспечения сохранности имущества Компании;
- ← проверка соблюдения мер, направленных на предотвращение конфликта интересов при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности Компании;
- ← проверка достоверности, полноты, объективности и своевременности представления иных сведений в соответствии с нормативными правовыми актами в органы государственной власти и т.д.

Подразделение по управлению рисками (Риск-менеджер)

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

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

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

- ← независимый анализ и оценка всех видов рисков, присущих деятельности Компании;
- ← методологическое обеспечение системы управления рисками Компании;

- ← обеспечение соответствия системы управления рисками и внутренних процедур оценки всех видов рисков, присущих Компании, законодательству Российской Федерации, нормативным актам Банка России и принятым Стандартам.

Управление рисками

Управление рисками в области устойчивого развития осуществляется в рамках корпоративной системы управления рисками и регламентировано Политикой управления рисками АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», Методикой управления рисками, а также Экологической политикой и другими документами.

В Компании ведется регулярная работа по непрерывному управлению экологическими, социальными и экономическими рисками. Мы обеспечиваем высокий уровень эксплуатации объектов коммерческой недвижимости, применение эко- и ресурсосберегающих технологий, сокращение использования природных ресурсов, а также обеспечиваем надежность и безопасность нашим арендаторам и посетителям.

В Компании определены подходы и методы к управлению рисками:

- ← **снижение риска:** снижение потенциального влияния (ущерба) от реализации риска или вероятности его реализации, либо и того, и другого;
- ← **передача риска:** передача потенциального влияния (ущерба) от реализации риска третьей стороне (страхование, хеджирование и т.д.);
- ← **принятие риска:** метод, в рамках которого не предусматривается разработка мероприятий по управлению риском. Данный метод применяется в случаях, когда уровень риска до проведения каких-либо мероприятий по его снижению не оказывает существенного влияния на деятельность Компании;
- ← **отказ от риска:** отказ от осуществления действия, реализации деятельности, которому присущ риск.

Применяемые меры воздействия к рискам с целью их минимизации

- ← проведение аудита соответствия деятельности Компании требованиям экологического законодательства;
- ← анализ инвестиционных проектов на соблюдение принципов экологического менеджмента;
- ← внедрение процедур и регламентов для каждого технологического процесса;
- ← обучение персонала и аттестация сотрудников;
- ← создание системы сбора и очистки фильтрата (загрязненной воды, воздуха, отходов, идущих в канализацию) с возможностью использования условно чистых вод для технических целей (мытьё парковок);
- ← внедрение системы раздельного сбора отходов;
- ← использование локальных очистных сооружений;
- ← сокращение использования природных ресурсов;
- ← развитие инфраструктуры для альтернативных видов транспорта;
- ← выбор соответствующего местоположения инвестиционного проекта вдали от любых природоохранных объектов;
- ← налаживание долгосрочных партнерских отношений с подрядными организациями и контрагентами;
- ← вынесение вопросов о внедрении «зеленых» технологий на заседания Зеленого комитета;
- ← внедрение процедур и регламентов для каждого технологического процесса;
- ← установка требований выполнения инструкций по работе с оборудованием допущенных к нему сотрудников;
- ← обучение персонала и аттестация сотрудников;
- ← установка требований выполнения инструкций по работе с оборудованием допущенных к нему сотрудников;
- ← внедрение процедур и правил по охране труда и отдыха;
- ← обучение персонала и аттестация сотрудников;
- ← контроль соблюдения мер по охране труда;
- ← учения по чрезвычайным ситуациям.

Риски в области устойчивого развития	Применяемые меры воздействия на риски с целью их минимизации
Несоблюдение требований законодательства	<ul style="list-style-type: none"> ← проведение регулярного аудита соответствия деятельности Компании всем требованиям экологического законодательства; ← анализ инвестиционных проектов на соблюдение принципов экологического менеджмента; ← внедрение процедур и регламентов для каждого технологического процесса; ← обучение персонала и аттестация сотрудников.
Негативное воздействие на окружающую среду	<ul style="list-style-type: none"> ← создание системы сбора и очистки фильтрата (загрязненной воды, воздуха, отходов, идущих в канализацию); ← внедрение системы раздельного сбора отходов; ← использование локальных очистных сооружений; ← сокращение использования природных ресурсов; ← развитие инфраструктуры для альтернативных видов транспорта; ← выбор соответствующего местоположения инвестиционного проекта вдали от любых природоохранных объектов.
Использование неэффективных технологических решений	<ul style="list-style-type: none"> ← налаживание долгосрочных партнерских отношений с подрядными организациями и контрагентами; ← вынесение вопросов о внедрении «зеленых» технологий на заседания Зеленого комитета.
Неработоспособность технического и инженерного оборудования	<ul style="list-style-type: none"> ← внедрение процедур и регламентов для каждого технологического процесса; ← установка требований выполнения инструкций по работе с оборудованием допущенных к нему сотрудников; ← обучение персонала и аттестация сотрудников.
Травматизм	<ul style="list-style-type: none"> ← установка требований выполнения инструкций по работе с оборудованием допущенных к нему сотрудников; ← внедрение процедур и правил по охране труда и отдыха; ← обучение персонала и аттестация сотрудников; ← тестирование и контроль соблюдения мер по охране труда; ← учения по чрезвычайным ситуациям.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Перечень раскрываемых
показателей за 2020 год

Контакты

Основные показатели деятельности

Год	2020
Операционные показатели	
Выручка за 2020 г., млн руб.	2388
Количество посетителей в год, млн	35
Количество арендаторов	430
Сдано в аренду, кв. м	10 953,13
Сдано в аренду сетевым арендаторам, %	82
Долгосрочные договоры (более 10 лет), %	33
Краткосрочные договоры (11 месяцев), %	13
Вакантность, %	4,83
Портфель недвижимости	
Стоимость портфеля недвижимости, млрд руб.	27,5
Количество реализованных девелоперских проектов	18
Количество объектов в собственности	16
Количество торговых центров	13
Положение в рейтингах	
Кредитный рейтинг (АКРА)	BBB-
Прогноз (АКРА)	«Стабильный»
Охрана окружающей среды	
Общий объем потребления воды, куб. м	93 733
Объем сброса сточных вод, куб. м	93 733
Образовано отходов, т	1531,964
Передано отходов (за исключением твердых коммунальных отходов) другим хозяйствующим субъектам для обработки, утилизации и обезвреживания, т	423,72

Передано отходов (за исключением твердых коммунальных отходов) другим хозяйствующим субъектам для хранения и захоронения, т

314,934

Потребление электроэнергии, МВт

24 908,711

Потребление теплоэнергии, Гкал

8605

Социальные показатели

Количество проведенных мероприятий

60

Вовлеченность, чел.

20 000

Расходы на социальную деятельность, млн руб.

12,8

Контакты



АО «Коммерческая недвижимость
ФПК «Гарант-Инвест»
127051, Москва, 1-й Колобовский пер., 23
Тел.: +7 (495) 650-90-03
www.com-real.ru
e-mail: cre@com-real.ru

По вопросам аренды
тел.: (495) 650-30-35
E-mail: аренда@com-real.ru

Для СМИ
тел.: (495) 650-90-03
E-mail: press@garant-invest.ru

