



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
АО «Коммерческая Недвижимость
ФПК «Гарант-Инвест»

« 08 » октября

А.Ю. Панфилов

2019 г.

Зеленые процедуры

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Москва, 2019 г.

1. Общие положения

1.1. Настоящий документ описывает общие принципы и зеленые процедуры, применяемые в АО Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» при реализации программы внедрения зеленых технологий, в рамках реновации торговых центров, и финансируемых за счет выпуска зеленых облигаций.

2. Стратегия устойчивого развития

2.1. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» рассматривает принципы устойчивого развития как неотъемлемую часть долгосрочной стратегии Компании и один из ключевых факторов её конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности.

2.2. Стратегия устойчивого развития одобрена Советом директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и размещена на сайте компании www.com-real.ru.

2.3. Один из разделов стратегии посвящен заботе об окружающей среде и использованию «зеленых» технологий.

Экологическая политика АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» направлена на поиск оптимальных технологических решений, позволяющих минимизировать техногенное воздействие производственной деятельности на экосистему города, где расположены торговые и многофункциональные центры компании.

Использование последних достижений науки и современных технологий при постоянном внутреннем экологическом контроле позволяет вести бизнес в соответствии с принципами устойчивого развития.

На предприятиях АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» проводится постоянная работа по контролю над экологической эффективностью. На объектах внедряются энергосберегающие технологии, проводится модернизация оборудования, регулярно осуществляется экологический мониторинг.

Основными экологическими принципами компании являются:

- Соответствие всем требованиям и нормам природоохранного законодательства;
- Улучшение экологических показателей;
- Учёт экологических требований в инвестиционной политике при редевелопменте и развитии 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 работниками экологических норм и правил;
- Информирование заинтересованных сторон о деятельности Компании и дочерних предприятий в области охраны окружающей среды;
- В своей стратегии компания уделяет внимание эффективным инвестициям и ответственному финансированию.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует инвестиционную программу редевелопмента «Программу РЕ»: это покупка и обновление несоответствующих

современным требованиям торговых объектов и перевод их в новый, популярный для потребителей и арендаторов формат, с целью повышения дохода и стоимости объекта.

Проекты редевелопмента отличаются внедрением самых современных технологий и инноваций, как в части энергоэффективности здания, функции «умного» торгового центра, так и в размещении современных технологий ритейла с использованием новейшего технологического оборудования. Особое внимание уделяется предприятиям общественного питания, доля которых, в торговых центрах неуклонно растет, а это требует существенной модернизации систем энергообеспечения, воздухоочистения и утилизации отходов. Все мероприятия в процессе реновации торгового объекта направлены на энерго-, водо- и тепло сбережение, а также на улучшения качества городской среды и инфраструктуры, в т. ч. широкое использование «зеленых технологий» внутри и снаружи торговых центров.

2.4. Компания в своей стратегии отражает стремление выстраивать долгосрочные партнерские отношения с контрагентами и формировать цепочки ответственных поставщиков.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК Гарант-Инвест» 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. Эффективное взаимодействие с арендаторами и посетителями — одна из ключевых задач Компании.

Компания стремится развивать систему закупок в соответствии со следующими принципами:

- Обеспечение прозрачности закупочной деятельности;
- Вовлечение в закупочный процесс поставщиков, соблюдающих экологические стандарты;
- Приоритетное осуществление закупок у производителей или их официальных представителей;
- Сокращение доли безальтернативных закупок;
- Увеличение доли среднесрочных и долгосрочных контрактов;
- Постоянный контроль качества закупаемого оборудования, товаров и услуг.

3. Корпоративная социальная ответственность

3.1. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» исходит из концепции, что Компания функционирует в определенной социальной среде, в окружении заинтересованных сторон – социальных групп или отдельных лиц, которые оказывают влияние на Компанию, ее деятельность и, наоборот, испытывают на себе деятельность Компании.

3.2. Политика корпоративной социальной ответственности одобрена Советом директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и размещена на сайте компании www.com-real.ru

В соответствии с принципами социальной ответственности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»:

- Ведет системный диалог с заинтересованными сторонами и стремится обеспечить в своей деятельности баланс их интересов;
- Следует общепринятым морально-этическим нормам и нормам деловой этики, в том числе, безусловному соблюдению принятых на себя обязательств;
- Противодействует всем формам коррупции, включая вымогательство и взяточничество;

- Поддерживает и уважает права человека, свободу объединения работников и право на коллективный договор;
- Учитывает интересы будущих поколений, стремясь к максимально бережному использованию природных ресурсов;
- Последовательно работает над обеспечением безопасности и сохранения здоровья персонала;
- Улучшает качество корпоративного управления и повышает прозрачность бизнеса.

4. Корпоративная стратегия

4.1. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» руководствуется в своей деятельности принципами ответственного инвестирования (Principles For Responsible Investment), отражающими взаимосвязь между экологическими, социальными вопросами, корпоративным управлением и инвестиционной деятельностью. Компания соотносит свои бизнес-цели с общественными интересами, учитывает социальные, экологические и управленческие (environmental, social, corporate governance, ESG) факторы.

4.2. Корпоративная стратегия одобрена Советом директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и является внутренним документом компании.

4.3. Компания в своей корпоративной стратегии учитывает возрастание роли и значения экологических факторов, вопросов защиты окружающей среды для отдельных арендаторов, поставщиков, органов власти, кредитных учреждений, потенциальных инвесторов, посетителей и других стейкхолдеров.

- Действуя в соответствии с принципами устойчивого развития Компания реализует мероприятия, направленные на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду («зеленые технологии»);
- Целями применения «зеленых технологий» являются: сокращение выбросов загрязняющих веществ, повышение показателей энергоэффективности и энергосбережения, снижению тепло- и водо- потребления, сортировка мусора, улучшение дизайна с учетом сокращения потребляемых ресурсов, благоустройство территории, озеленение, повторное применение ресурсов, рациональное использование и повышение качества водных ресурсов;
- Компания планирует реализовывать лучшие практики в области экологических стандартов, признанных российским и международным деловым сообществом, в том числе сертифицировать свои объекты на соответствие зеленым стандартам (BREEM, LEED, DGN и другие).

4.4. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» заключила договор на сертификацию своих объектов с международной консалтинговой компанией CBRE. Планируется запустить проект сертификации первого многофункционального торгового центра на соответствие международному стандарту «BREEMA in use».

5. Корпоративное управление и экологическая повестка

5.1. Органы управления АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» регулярно рассматривают вопросы экологии и устойчивого развития.

5.2. 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.

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

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

5.4. Зеленый комитет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является составной частью системы управления Общества, совещательным органом, в силу чего его члены имеют право высказывать свое мнение, обосновывать его, выступать с докладами, замечаниями и предложениями по всем вопросам повестки дня заседания.

5.5. 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 Общества.

Задачами Комитета являются:

- Разработка на основе предложений членов Комитета программы мероприятий Общества и дочерних обществ, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду («зеленые технологии»);
- Оценка проектов, финансируемых за счет выпуска зеленых облигаций, на соответствие требованиям Green Bond Principles;
- Формирование подходов по раскрытию информации и предварительное рассмотрение отчетности по результатам мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду («зеленые технологии»);
- Предварительное рассмотрение финансовой отчетности, по вопросам использования средств, полученных за счет выпуска зеленых облигаций;
- Предварительное рассмотрение нефинансовой отчетности в сфере устойчивого развития и реализации мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду;
- Информационный обмен (предоставление, обсуждение и анализ информации) между членами Комитета и ответственными сотрудниками по вопросам текущей работы;

- Рассмотрение результатов проведения проверок и экспертиз, сертификаций и иных мероприятий;
- Информирование ответственных лиц Общества и его дочерних Обществ по вопросам деятельности Общества в сфере зеленых технологий;
- Иные вопросы в сфере экологии, влияния деятельности организации на городскую и окружающую среду, внедрения зеленых технологий.

Функциями Комитета являются:

- Разработка, согласование и утверждение внутренних процедур, на основании которых Общество 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 и специалистами Общества и дочерних Обществ при реализации мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду («зеленые технологии»);
- Разработка, согласование и утверждение внутренних процедур, на основании которых Общество формирует отчетность и раскрывает информацию для инвесторов и заинтересованных сторон;
- Предварительное рассмотрение отчетов, результатов проверок и экспертиз, выработка рекомендаций по их утверждению руководством;
- 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 повышению эффективности внедрения зеленых технологий.

6. Экологические принципы закупок и формирование цепочки ответственных поставщиков

6.1. При формировании требований и критериев по закупке оборудования, материалов и других изделий, АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» ориентируется на требования концепции публичных экологически ответственных закупок Европейской комиссии (GreenPublicProcurement)

6.2. Соответствующие нормы закреплены в Регламенте учета экологических факторов при проведении закупок.

Основными принципами осуществления закупок являются информационная открытость, конкурентоспособность, справедливость, обоснованность, удовлетворение потребностей в товарах/услугах, организация системы закупок товаров/услуг, которые минимально негативно воздействуют на окружающую среду на всем этапе жизненного цикла товаров/услуг и безопасна для использования человеком.

При осуществлении закупок товаров/услуг необходимо, в частности, оценивать и снижать экологические последствия собственной деятельности, что достигается за счет:

- более ответственного использования материалов и сырьевых ресурсов;
- проведение закупок материалов, изделий и услуг, обладающих экологическим эффектом, который, как доказано, оказывает меньшее воздействие на окружающую среду, нежели другие эквивалентные усредненные рыночные предложения;

- учета влияния всех фаз жизненного цикла, и особое внимание уделяется вопросам управления конечным этапом жизни продукции/результата услуг в соответствии с принципом «нулевые сбросы на свалку»;
- необходимости стимулирования со стороны Поставщиков политики экологически ответственных закупок в рамках их собственных моделей снабжения и далее вдоль всей цепочки поставок.

При заключении контрактов на поставку оборудования и материалов, а также предоставления услуг необходимо включать экологические требования в условия контрактов/договоров с поставщиками, а именно:

- снижение объемов упаковки; упаковка должна подлежать вторичной переработке;
- осуществление доставки вне часов пик, чтобы не создавать дополнительные пробки, которые ведут к увеличению расхода топлива, затрудняют движение;
- поставка должна осуществляться в таре, пригодной для многократного использования;
- транспорт, осуществляющий поставку продукции, должен соответствовать стандарту Евро 4 (или Евро 5);
- персонал, осуществляющий уборку помещений и внешнюю уборку зданий, должен быть ознакомлен с экологическими требованиями компании.

7. Финансовая политика, обособленный учет средств, полученных в результате выпуска зеленых облигаций

7.1. Основной целью Финансовой политики АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является построение эффективной системы управления финансами Общества, направленной на повышение капитализации и увеличения прибыли на основе стабильного развития дочерних предприятий Общества и реализации новых инвестиционных проектов.

7.2. Финансовая политика одобрена Советом директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и является внутренним документом компании

7.3. Финансовая политика Компании предусматривает:

- В отношении проектов, финансируемых за счет выпуска зеленых облигаций открыть отдельный расчетный счет и вести отдельный бухгалтерский учет всех операций. Для этого создать в бухгалтерской системе 1С каждого Общества отдельную аналитику на счетах 01, 02, 08, 10, 18, 20, 26, 51, 60, 62, 76, 66, 67, 90, 91, 92 для обособленного учета операций по отдельным проектам. Формировать финансовые отчеты по данным проектам на ежемесячной основе в соответствии с утвержденной формой;
- В рамках ежегодных аудиторских процедур получать дополнительное мнение/заключение внешнего аудитора и/или эксперта о целевом использовании средств, полученных за счет выпуска зеленых облигаций;
- До момента проведения фактических платежей в рамках Инвестиционной программы денежные средства, полученные от выпуска «зеленых» облигаций, могут быть размещены на депозитах в банках или вложены в ликвидные ценные бумаги с высоким кредитным рейтингом в соответствии с действующими процедурами управления текущей ликвидностью.

8. Политика управления рисками

8.1 Политика управления рисками в АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является базовым документом, определяющим цели, задачи, основные принципы и направления деятельности в области построения Системы управления рисками, общие подходы к

организации ключевых процессов. Система управления рисками является неотъемлемым элементом системы корпоративного управления Общества.

8.2 Политика управления рисками одобрена Советом директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и является внутренним документом компании.

8.3 Политика управления рисками разработана в интересах обеспечения разумной уверенности в достижении стратегических целей, операционных целей, касающихся вопросов эффективности осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества, а также целей обеспечения сохранения активов, целей соответствия деятельности Общества применяемым требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе в области экологии.

Целью разработки и внедрения системы экологического менеджмента, управление экологическими рисками в рамках общей системы управления рисками, является решение задач ориентированных на:

- снижение рисков, связанных с загрязнением окружающей среды (выбросы в атмосферу, почву, воду вредных веществ);
- снижение технологических рисков (аварии инженерного оборудования, неэффективный энергетический менеджмент);
- получение экономического эффекта (экономия ресурсов и средств, повышение эффективности бизнеса, развитие потенциальных возможностей в профессиональной сфере деятельности Общества, получение конкурентных преимуществ).

В своей деятельности Общество управляет следующими основными экологическими рисками:

- Рисками аварий, неработоспособности технического и инженерного оборудования путем внедрения внутренних процедур и регламентов, для каждого технологического процесса, требований выполнения инструкций по работе с оборудованием допущенных к нему работников, процедур и правил по охране труда и отдыха, обучения персонала и аттестации работников, тестирования и контроля мер по охране труда, учениями по чрезвычайным ситуациям;
- Рисками загрязнения окружающей среды путем создания системы сбора и очистки фильтрата (загрязненной воды, воздуха, отходов, идущих в канализацию), внедрения технологий сортировки остаточных отходов и мусора, использования локальных очистных сооружений, использования переработанной воды, сточных вод, выбора соответствующего местоположения инвестиционного проекта вдали от любых природоохранных объектов;
- Общими регуляторными экологическими рисками (рисками несоблюдения требований регулятора по выполнению требований законодательства в области экологии) путем регулярного аудита соответствия деятельности Общества всем требованиям экологического законодательства, анализа инвестиционных проектов на наличие соблюдения принципов экологического менеджмента.

9. Информационная политика

9.1. Под Информационной политикой понимается совокупность принципов, приоритетов и стандартов информационной деятельности, которых придерживается АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», включая ее акционеров, членов Советов директоров и всех сотрудников, по отношению к целевым аудиториям и широкой общественности (информация через Средства массовой информации, информационно-коммуникационной сети «Интернет» и т.п.).

9.2. Информационная политика одобрена Советом директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и является внутренним документом компании

9.3. Информация, которая подлежит обязательному раскрытию в объеме и лицам, определенным действующим законодательством Российской Федерации:

- Годовой отчет Общества;
- Годовая бухгалтерская (финансовую) отчетность Общества вместе с аудиторским заключением, выражающим в установленной форме мнение аудиторской организации о ее достоверности;
- Устав и внутренние документы Общества, регулирующие деятельность его органов;
- Сведения об аффилированных лицах Общества;
- Решение о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг Общества;
- Дополнительные сведения, предусмотренные главой 75 Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг (утв. Банком России 30.12.2014 № 454-П);
- Информация, раскрываемая на этапах процедуры эмиссии ценных бумаг Общества;
- Проспект эмиссии ценных бумаг Общества;
- Информация о сведениях, которые могут оказать существенное влияние на стоимость ценных бумаг Общества
- Информация, подлежащая раскрытию в соответствии с Правилами листинга организатора торговли на рынке ценных бумаг, в листинг которых включены ценные бумаги Общества;
- Ежеквартальный отчет Общества;
- Консолидированная финансовая отчетность Общества;
- Сообщения о существенных фактах;
- Иные документы и информация Общества, подлежащие обязательному раскрытию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Доступ к документам, материалам и информации, подлежащим раскрытию в обязательном порядке, осуществляется путем нахождения их копий по адресу: 1-й Колобковский пер., д.23, а также иных адресах, определяемых Обществом.

На сайте Общества, помимо обязательных сведений может размещаться дополнительная информация:

- Информация о стратегических целях и задачах, об инвестиционных проектах, показателях дочерних предприятий и Общества в целом, отраслевая информация;
- Информация о реализации Политики корпоративной социальной ответственности, реализации мероприятий, финансируемых за счет выпуска «зеленых» облигаций, о внедрении энергосберегающих технологий на объектах Общества и иная информация, связанная с реализацией Обществом мероприятий по защите окружающей среды;
- Существенная информация о решениях Совета директоров;
- История развития, тематические презентации, выступления и интервью руководителей, пресс-конференции, аналитические заключения независимых экспертов;
- Существенная информация об Обществе в форме пресс-релизов, имеющая значение для инвестиционных решений и оказывающая значительное влияние на всю общедоступную информацию об Обществе;
- Сведения о Совете директоров и менеджменте.

9.4. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» раскрывает следующую информацию, являющуюся, по мнению эмитента, существенной для владельцев облигации:

- Информацию о реализации проектов, финансируемых за счет средств зеленого финансирования (Информационная политика);

- Финансовые отчеты по проектам на ежемесячной основе в соответствии с утвержденной формой. (Финансовая политика);
- Аудиторское заключение о целевом использовании средств, полученных от размещения зеленых облигаций (Финансовая политика);
- В рамках подготовки годового отчета по результатам выпуска зеленых облигаций, проводить независимую экспертизу по оценке экологических результатов реализации программы внедрения зеленых технологий;
- В рамках подготовки годового отчета раскрывать информацию об использовании возобновляемой энергии, выбросах парниковых газов, потребленных ресурсах, управлению отходами в соответствии с рекомендациями Global Reporting Standard (GRI).

9.5. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является ответственным инвестором и в соответствии с Principles of Responsible Investing продвигает идеи устойчивого развития в профессиональном сообществе и информирует общество о своей программе мероприятий, направленной на снижение негативного воздействия на окружающую и городскую среду («зеленые технологии»).

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» участвует в отчетных сессиях эмитентов, организованных НАКДИ и Московской биржей.

