



Гарант-Инвест



**Первые **зеленые** облигации**  
**АО «Коммерческая недвижимость**  
**ФПК «Гарант-Инвест»**

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» владеет и управляет портфелем коммерческой недвижимости и реализует качественные девелоперские проекты.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - инвестор, владелец, девелопер/редевелопер и управляющий объектами коммерческой недвижимости.

В рамках стратегии развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» расширяет и улучшает портфель недвижимости, приобретает торговые и многофункциональные центры в Московском регионе.

**BBB+** Рейтинг  
эмитента (АКРА)

**25,8** млрд руб.

**18** реализованных  
дewelоперских  
проектов

**13** действующих  
торговых  
центров в собственности

Уровень листинга 2,  
Сектор роста

**430** арендаторов

**36,7** МЛН.  
посетителей в год

**3%**  
Уровень вакантности на  
30.09.2019г.

Динамика стоимости портфеля недвижимости



# Ключевые активы

ГАЛЕРЕЯ  
ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС  
АЭРОПОРТ



ТК «Галерея Аэропорт»  
м. Аэропорт

МОСКВОРЕЧЬЕ  
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «Москворечье»  
м. Каширская

РП  
РИТЕЙЛ  
ПАРК  
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ТЦ «Ритейл Парк»  
м. Варшавская

ПЕРОВО МОЛЛ  
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»  
м. Перово и Новогиреево

ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС  
ТУЛЬСКИЙ



ТДК «Тульский»  
м. Тульская

КОЛОМЕНСКИЙ  
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ТК «Коломенский»  
м. Коломенская

ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС  
ПРАЖСКИЙ ГРАД



ТРК «Пражский Град»  
м. Пражская

Сеть районных торговых центров  
СМОЛЛ

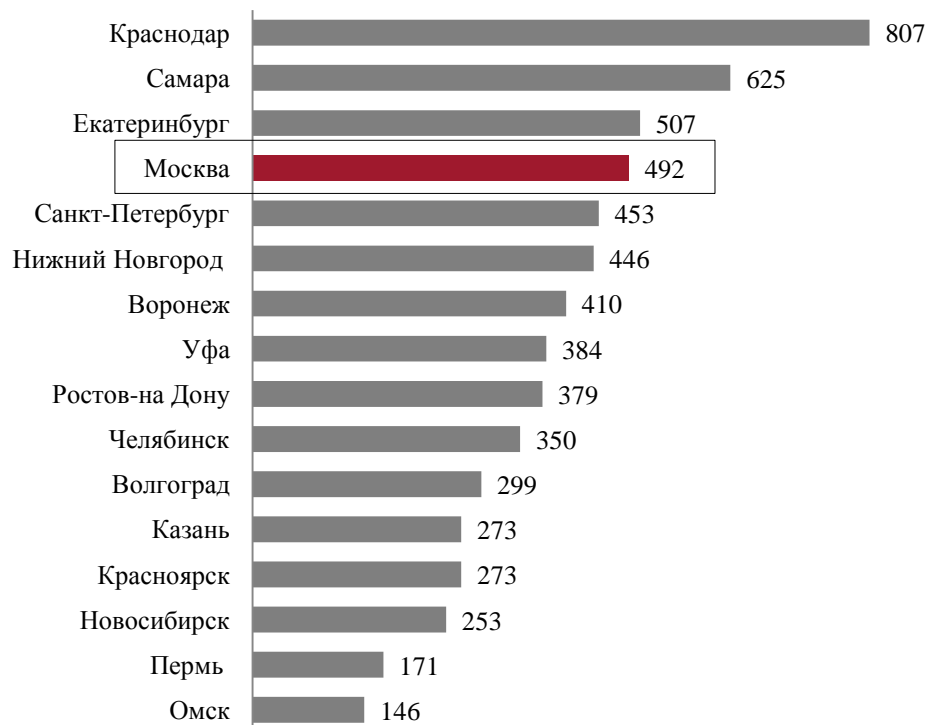


Сеть районных торговых  
центров «Смолл»  
6 объектов

## Основные драйверы роста

- Развитие отечественного и зарубежного сетевого ритейла в Московском регионе, и его потребность в качественных объектах торговой недвижимости.
- Строительство жилья в Московском регионе и развитие ипотечного кредитования увеличивает количество и плотность жителей, при этом одновременное строительство торговых центров не является обязательным для застройщиков и существенно отстает от темпов строительства жилья.
- На фоне существенного снижения строительства торговых центров и увеличения потребительской активности ожидается рост арендных и неарендных доходов и увеличение рыночной стоимости объектов.

## Объем торговых площадей на тысячу жителей в городах России



Источник: JLL, Рынок торговых центров Москвы

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. Компания руководствуется в своей деятельности принципами ответственного инвестирования, 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.

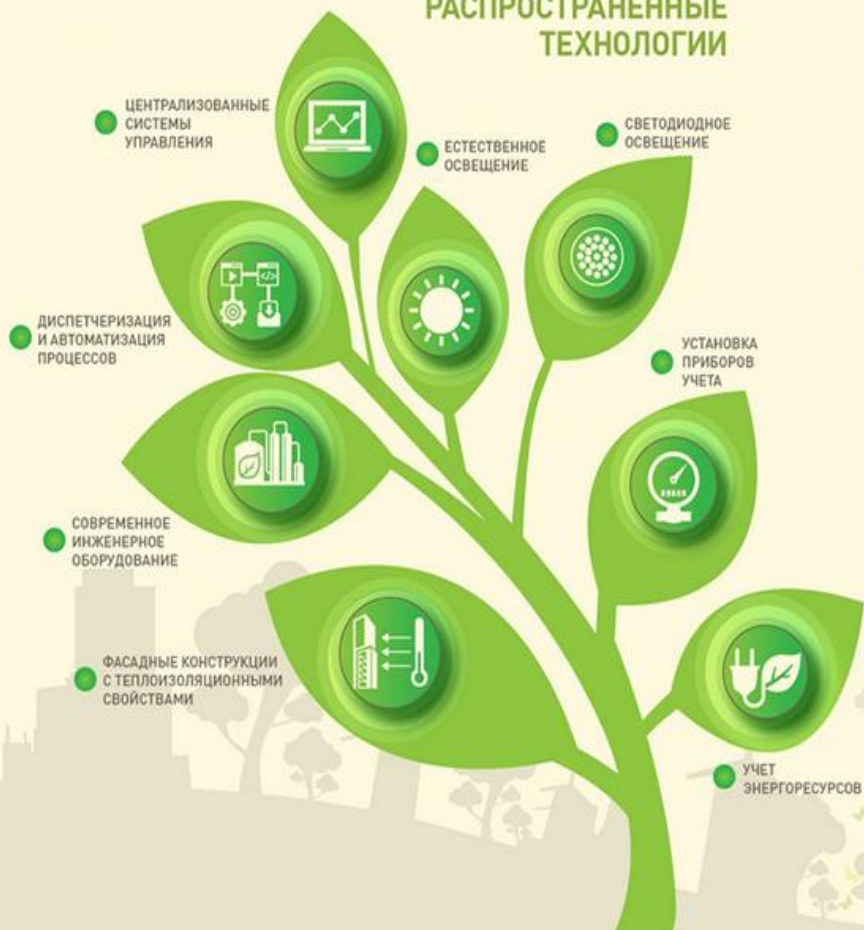


Коммерческая недвижимость, хоть и не промышленное производство, но оказывает значительное влияние на окружающую среду и особенно на городскую инфраструктуру. Многофункциональный или торговый центр является зданием с высоким энерго-, водо-, тепло-, воздухо- потреблением и предприятием с повышенным уровнем отходов, прежде всего от общественного питания. Торговые центры, как правило, расположены вблизи жилых домов, в этой связи: промышленная фильтрация выбросов, визуализация в стиле ЭКО или green (в т.ч. крыши, галереи и атриумы, прилегающие территории, зоны досуга и отдыха) и многое другое, обеспечивают дополнительный уровень комфорта для жителей. Высокая посещаемость торговых центров, большой объем потребления, круглосуточная логистика поставок товаров требуют профессионального управления отходами и утилизацией мусора.

Именно ответственный инвестор, девелопер, собственник вкладывает значительные инвестиции в «зеленые технологии», с целью снижения негативного воздействия на окружающую среду, повышения комфорта для жителей (которые одновременно являются постоянными посетителями торгового центра), а также для реализации социальной ответственности бизнеса в ежедневной практике.

# Распространенные «Зеленые технологии» в коммерческой недвижимости

## РАСПРОСТРАНЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ



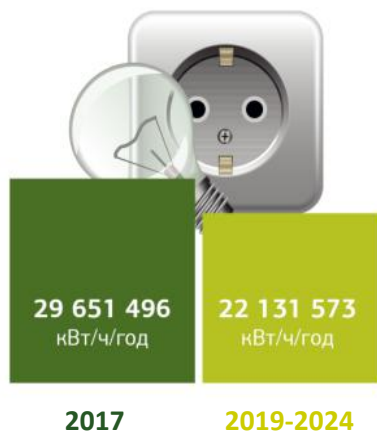
## ТЕХНОЛОГИИ КРУПНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ



## Снижение ресурсопотребления

### Снижение показателей энерго-, тепло- и водопотребления за счет использования зеленых технологий:

**Электроэнергии** – за счет оптимизации графика включения/выключения оборудования, автоматизации работ инженерных систем, замены люминесцентного освещения на светодиодное, управления освещением с помощью датчиков освещенности, использования частотных регуляторов и т.п.).  
Удельное годовое потребление электроэнергии на общую площадь зданий – 230 кВт\*ч/на кв.м в год .



**Тепловой энергии** – за счет качественного регулирования температуры теплоносителей, повышение теплотехнических характеристик наружных конструкций, оптимизации графика работы оборудования, применение рециркуляции, рекуперации.  
Требуемый расход тепловой энергии на отопление торговых зданий – 115 кВт\*ч/кв.м. Удельные показатели теплоснабжения торговых центров – 84,5 кВт\*ч/кв.м.



**Водопотребления** – контроль за использованием воды и состоянием санитарно-технического оборудования, использование водосберегающей арматуры и смесителей







## Модернизация системы потребления энергоресурсов:

- Автоматизация работы инженерных систем.
- Установка ящика для сбора и дальнейшей утилизации батареек.
- Установка зарядных станций для электромобилей.
- Разделение освещения на группы по освещенности ТРК с возможностью регулировки яркости и интеграции в систему автоматического освещения.
- Раздельный сбор твердо-бытовых отходов на начальном этапе (покупатели/лоты) и утилизация (пластик, картон, строительный мусор, металл, отходы предприятий общественного питания).
- Замена люминесцентных светильников на крытой парковке на светодиодные и внедрение системы автоматического управления освещением.
- Внедрение счетчиков дистанционного снятия показаний и интеграции их в систему автоматизации ТРК.
- Установка приборов учета на систему водоотведения.
- Установка промышленных жироловушек.
- Установка системы сбора сточных вод и использование их для технических и вспомогательных целей.
- Установка системы солнечных батарей, ветрогенераторов на кровле и прилегающей территории.
- Утилизация ртутисодержащих отходов от арендаторов и ТРК.
- Модернизация работы эскалаторов/траволаторов.
- Применение вторичных энергоресурсов, рекуперация теплоты уходящего воздуха.
- Применение энергоэффективного остекления.
- Озеленение галерей и атриумов.
- ЭКО-зона из очищающих воздух растений и маленьких фонтанов.
- Дополнительное озеленение прилегающей территории к комплексу.
- Проведение ЭКО-уроков и мастер-классов.
- Полная модернизация центрального атриума и декорирование в стиле green и «ЭКО».

# Зеленые стандарты

## Мировой опыт сертификации зданий



**BREEAM**



**LEED**



**DGNB**



Многофункциональные/торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» проходят процессы сертификации по зарубежным и российским стандартам. Сертификация позволяет рассчитывать на максимальный интерес со стороны глобальных ритейлеров – наиболее надежных арендаторов с максимальными сроками аренды.

# Инвестиционная программа реновации – «Программа РЕ»



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

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, в т.ч. за счет обновления устаревших объектов и их репозиционирования.

Проекты реновации и модернизации отличаются внедрением самых современных технологий и инноваций, как в части энергоэффективности здания, функция «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, воздухоочистки и утилизации отходов. Все мероприятия в процессе реновации торгового объекта направлены на энерго-, водо- и тепло- сбережение, а также на улучшение качества городской среды и инфраструктуры вблизи объекта, в т.ч. широкое использование «зеленых технологий» внутри и снаружи торговых центров.

# Инвестиционная программа редевелопмента – «Программа РЕ»

За 2017-2019гг АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реновировала 9 своих действующих торговых центров, а также приобрела и в 2 этапа модернизировала ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ».

**ДО** реновации:



**ПОСЛЕ** реновации:



## Пример объекта по «Программе РЕ»: ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»

	2017 *	2018	Прирост в % **	2019	Прирост в % **
Стоимость (млн. руб.)	635	865	+36%	965	+12%
Выручка (млн. руб.)	81	99	+22%	115	+16%
GLA (кв. м.)	5 120	6 068	+19%	7 668	+26%
Посещаемость (в год)	620 500	2 190 000	+253%	2 650 000	+21%

### Результаты по управлению объектом (2018-2019гг) и прогноз на 2020г. :

- ✓ По итогам двух лет «раскрутки» объекта (2018-2019гг) стоимость выросла на 345 млн. руб. (или **54%** от первоначальной цены приобретения), планируемая стоимость объекта на 31.12.2020 – 1 200 млн. руб. ( или **87%** от первоначальной стоимости приобретения).
- ✓ Выручка за два года ( 2018-2019гг) выросла на 34 млн. руб. (или **42%**), прогнозируемая выручка на третий год проекта (2020г.) 121 млн. руб. (**+49%** к годовой выручке на дату приобретения).

\*Объект приобретен 27 декабря 2017 года

\*\* Прирост указан к предыдущему году

## «Зеленое финансирование», «Зеленые» облигации

Задачей рынка «зеленых» облигаций является обеспечение ключевой роли рынков капитала в финансировании проектов, способствующих развитию экологической устойчивости. Принципы «зеленых» облигаций (Green Bonds Principles) способствуют обеспечению целостности и единообразия рынка «зеленых» облигаций посредством установления стандартов прозрачности, раскрытия информации и отчетности. Ориентируясь на целевое использование поступлений от размещения «зеленых» облигаций, Принципы «зеленых» облигаций нацелены на поддержку эмитентов, изменяющих свою бизнес-модель в направлении повышения экологической устойчивости посредством реализации конкретных проектов.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» размещает на Московской Бирже выпуск «зеленых» облигаций. Средства, привлечённые за счёт выпуска зелёных облигаций будут направлены исключительно на финансирование модернизации объектов коммерческой недвижимости и внедрение энергоэффективных и экологических технологий в рамках инвестиционной «Программы РЕ»: при приобретении и реновации новых торговых и многофункциональных центров и в обновлении действующих ТЦ, с целью реализации стратегии устойчивого развития, снижения негативного воздействия на окружающую среду, повышения комфорта для жителей и реализации корпоративной социальной ответственности.

## Принципы «зеленых» облигаций



### ЗА СЧЕТ «ЗЕЛЕННЫХ» ОБЛИГАЦИЙ МОГУТ БЫТЬ ПРОФИНАНСИРОВАНЫ ПРОЕКТЫ, СООТВЕТСТВУЮЩИХ GREEN BONDS PRINCIPLES:

- Внедрение «зеленых технологий» при реновации объектов, позволяющих минимизировать негативное влияние на городскую и окружающую среду, направленных на:
  - Энергосбережение и сокращение выбросов в атмосферу.
  - Использование возобновляемых источников энергии и создание комфортной среды.
  - Регулирование ливневых стоков и рациональное водопользование.
  - Управление отходами.
- Финансирование, полученное за счет выпуска «зеленых» облигаций, будет целевым образом направлено на внедрение «зеленых технологий» при реновации объектов.

• При подготовке **инвестиционной программы** подбирались проекты, которые подходят к данным категориям

• **Экологическое заключение**, о соответствии проектов категориям зеленого финансирования и ожидаемом экологическим эффекте



## Принципы «зеленых» облигаций



### В КОМПАНИИ УСТАНОВЛЕНА ПРОЦЕДУРА ОТБОРА ПРОЕКТОВ:

- Установлена процедура, с помощью которой будет определено соответствие проектов категориям «зеленых» проектов:
  - При закупках оборудования учитываются экологические факторы.
  - Создан «Зеленый комитет», оценивающий соответствие проектов категориям зеленого финансирования.
- «Зеленое» финансирование получают проекты, прошедшие через процедуру отбора и получивших одобрение на «Зеленом комитете».
- Реализован механизм координации экологических вопросов, оценки экологической эффективности, публичной отчетности на уровне Совета директоров и на операционном уровне.

- Разработана программа мероприятий по внедрению зеленых технологий.
- Утвержден Регламент учета экологических факторов при проведении закупок.
- Создан «Зеленый комитет».
- Предусмотрено раскрытие информации о реализации проектов, финансируемых за счет «зеленых» облигаций.



## Принципы «зеленых» облигаций



### КОНТРОЛЬ ЗА ЦЕЛЕВЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРЕДСТВ:

- Вводится процедура предварительного рассмотрения проектов на «Зеленом комитете».
  - Отдельные расчетные счета и аналитика в бухгалтерском учете по использованию средств, полученных за счет выпуска «зеленых» облигаций:
    - Финансовая политика, предусматривает порядок учета и управления средствами, полученных за счет выпуска «зеленых» облигаций, в т.ч. порядок управления ликвидностью.
    - Предусмотрена отчетность по использованию средств, полученных за счет выпуска «зеленых» облигаций.
    - Предусмотрена форма отчетности по каждому реализованному проекту внедрения «зеленых технологий».
  - Независимый аудитор в рамках ежегодных процедур осуществляет проверку целевого использования средств.
- Утверждены Финансовая политика и форма финансового отчета по использованию средств, полученных за счет «зеленых» облигаций.
  - Расходование средств осуществляется после одобрения проекта на «Зеленом комитете».
  - В рамках аудита осуществляется контроль целевого использования средств.

## Принципы «зеленых» облигаций



### ПРИНЦИПЫ ОТКРЫТОСТИ

- Отчеты формируются в соответствии с общей информационной политикой Компании.
- Раскрытию подлежит информация, связанная с экологическими эффектами и мероприятиями, реализуемыми для снижения негативного влияния на окружающую среду.
- Отчету подлежит каждый этап инвестиционной программы, финансируемый за счет «зеленых» облигаций.
- Компания планирует публиковать нефинансовую отчетность и отчет об устойчивом развитии в соответствии с руководством по отчетности в области устойчивого развития Глобальной инициативы (Global Reporting Initiative).
- Компания планирует раскрывать информацию по использованию средств на Московской бирже в рамках отчетных сессий НАКДИ.

- Информационная политика предусматривает раскрытие информации.
- «Зеленый комитет» осуществляет регулярный мониторинг реализации экологических программ.
- Совет директоров рассматривает вопросы устойчивого развития, корпоративной социальной отчетности и экологии.



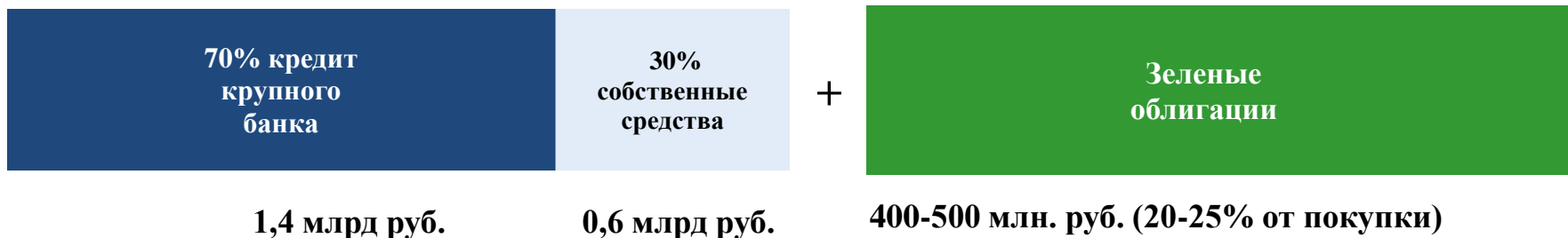
## Зеленые облигации в «Программе РЕ»

Программа модернизации и реновации устаревших объектов («Программа РЕ») – зеленая программа. Все мероприятия по обновлению торгового центра: замена инженерного оборудования, вертикального транспорта, материалов, фасадов (увеличение естественного освещения), замена внутреннего освещения, внедрение «зеленых технологий», увеличение функции питания и, как следствие, установка промышленных жируловителей и фильтров на вентустановки и др.

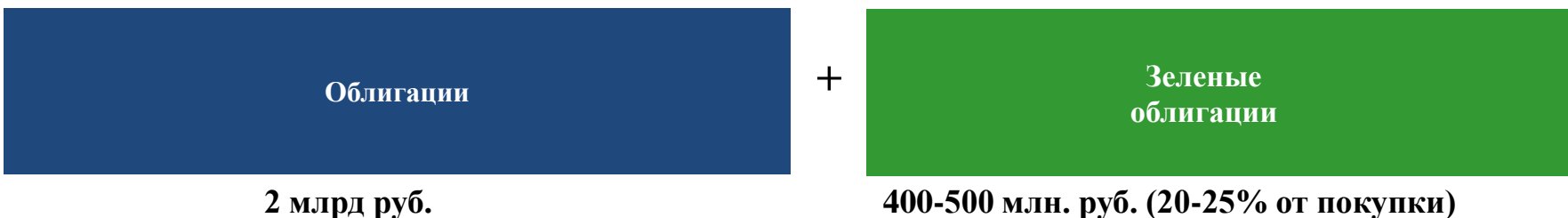
Действующая инвестиционная программа включает и окупает классические виды вложений и «зеленое финансирование» одновременно.

### Покупка торгового центра (2 млрд руб.) для реновации

#### Покупка объекта + Реновация/модернизация



**ИЛИ**



## Выпуск «зеленых» облигаций

Параметры выпуска «зеленых» облигаций:

- **500 млн. рублей;**
- **3 года с погашением к концу срока, 3х месячный купон;**
- **11,5% ориентир по купону;**
- Целевое использование: Средства, привлеченные за счет выпуска «зеленых» облигаций, будут направлены на модернизацию торговых и многофункциональных центров, внедрение энергосберегающих и «зеленых технологий» в рамках инвестиционной «Программы РЕ» - с целью реализации стратегии устойчивого развития, снижения негативного воздействия на окружающую среду, повышения комфорта для жителей и реализации зеленых технологий в недвижимости. Информация об использовании средств, влиянии этих инвестиций на общие показатели устойчивости компании, будут раскрываться в экологическом отчете, подтвержденным независимым экспертом или аудитором.

**30.10.2019г.** получено экологическое заключение ООО «Бранан Энвайромент» на Программу Мероприятий по реновации объектов недвижимости АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

**12.11.2019г.** получено заключение НАКДИ по результатам комплексной оценки документов и соответствия бизнес-процедур требованиям, предъявляемым к зеленому финансированию.

**22.11.2019г.** ООО «Эксперт РА» выдал заключение о соответствии планируемого выпуска облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» серии 001P-06 принципам зеленых облигаций ISMA.

**22.11.2019г.** Направлен на Московскую биржу на регистрацию первый выпуск зеленых облигаций

**25.11.2019г.** Проведен бизнес-завтрак на Московской бирже по Стратегии устойчивого развития и зеленым облигациям.

**03.12.2019г.** Бизнес-завтрак с инвесторами.

**02.12.2019г.** Выпуск серии 001P-06 зарегистрирован на Московской Бирже.

**05-06.12.2019г.** презентация зеленых облигаций на конгрессе CBonds в Санкт-Петербурге/

Размещение выпуска запланировано на 2 декаду декабря

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

**АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»**

**127051, г. Москва**

**1-й Колобовский пер., д. 23**

**тел. +7 495 650-90-03**

**[www.com-real.ru](http://www.com-real.ru)**