



ЗЕЛЕННЫЕ ОБЛИГАЦИИ В НЕДВИЖИМОСТИ

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - владелец, девелопер/ редевелопер и управляющий коммерческой недвижимостью в Москве.

Компания владеет и управляет портфелем современных многофункциональных и торговых центров в Москве, посещаемость которых составляет более 35 миллионов человек в год. В собственность компании входят: ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТЦ «Ритейл Парк», ТДК «Тульский», ТЦ «Коломенский», ТРК «Пражский Град», ТРК «Перово Молл», сеть районных торговых центров «Смолл», многофункциональное здание в центре Москвы, девелоперский проект многофункционального комплекса WEST MALL.

Компания реализует инвестиционную программу девелопмента/редевелопмента, модернизации, реновации объектов («Программа РЕ»), имеет кредитный рейтинг BBB (RU), прогноз «Стабильный» от НРА, BBB-(RU), прогноз «Стабильный» от АКРА и ее ценные бумаги торгуются на Московской бирже, в том числе зеленые облигации.



27,5 млрд рублей
стоимость
портфеля недвижимости



430
арендаторов



35 млн
посетителей в год



16
объектов
в собственности



13
действующих
торговых центров



18
реализованных
девелоперских проектов

Зеленые облигации. Основные регламентирующие документы.



Зеленые облигации - это облигации, поступления от размещения которых направляются исключительно на финансирование или рефинансирование (полное или частичное) новых и/или существующих зеленых проектов, снижающих негативное воздействие на окружающую среду и экологию, которые соответствуют ключевым элементам Принципов зеленых облигаций.

Утвержденные в Российской Федерации:

- Диагностическая записка: Зеленые финансы. Экспертного совета по рынку долгосрочных инвестиций при Банке России, октябрь 2018г.
- Концепция организации в России методологической системы по развитию зеленых финансовых инструментов и проектов ответственного инвестирования, Москва 2019г.
- Распоряжение Правительства Российской Федерации №3024-р. об устойчивом (в том числе зеленом) развитии, ноябрь 2020 г.
- Правила листинга Московской Биржи, май 2021 г.
- Проект методических рекомендаций по развитию инвестиционной деятельности в сфере зеленого финансирования в Российской Федерации (июль 2020 г.)
- Положение Банка России «О стандартах эмиссии ценных бумаг», декабрь 2020г., рег. МинЮст, апрель 2020 г.
- Положение Банка России «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг», март 2020 г.
- Методика определения соответствия финансовых инструментов критериям финансирования зелёных проектов, ноябрь 2020г.
- Методологические документы по финансовым инструментам, направленным на финансирование проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития, разработанные Минэкономразвития России и ВЭБ.РФ.

Утвержденные на глобальном уровне :

- Принципы зеленых облигаций ICMA , июнь 2018 г.
- Таксономия зеленых проектов ICMA, июнь 2019 г.
- Таксономия зеленых проектов Евросоюза,* март 2020 г.

* Не обязательно для выпуска зеленых облигаций в РФ

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - первый в России эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - первый в России эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости. Уже 2 выпуска размещены на Московской Бирже и включены в Сеток устойчивого развития. Зеленые облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» соответствуют Green Bond Principles, опубликованных Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA) и новым правилам листинга и нормативных документов ЦБ РФ

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

Зеленое финансирование привлекается для реализации комплекса зеленых технологий при девелопменте, строительстве и редевелопменте объектов недвижимости

Первый выпуск зеленых облигаций:

(размещен на Московской бирже 17.12.2019г.)

- Объем выпуска - 500 млн руб.
- Срок - 3 года
- 3-х месячный купон, ставка по купону 11,5 %
- Целевое использование: реализация инвестиционной программы – «Программа РЕ» по редевелопменту и реновации торговых и многофункциональных центров с внедрением зеленых технологий.

Второй выпуск зеленых облигаций:

(размещен на Московской бирже 28.12.2020г.)

- Объем выпуска - 500 млн руб.;
- Срок 3 года;
- 3-х месячный купон, ставка по купону 10 %;
- Целевое использование: внедрение зеленых технологий при проектировании и строительстве нового многофункционального комплекса WEST MALL на западе Москвы.



Отличие зеленых облигаций

Принципиальным отличием зеленых от обычных облигаций является целевое вложение привлеченных средств в проекты снижающие негативное воздействие на окружающую среду и экологию.

Средства, привлеченные за счет первого выпуска зеленых облигаций, направляются на модернизацию торговых и многофункциональных центров, внедрение ресурсосберегающих технологий в рамках инвестиционной «Программы РЕ» с целью реализации стратегии устойчивого развития Компании: снижения негативного воздействия на окружающую среду, повышения комфорта для жителей, внедрения зеленых технологий в коммерческую недвижимость. Все мероприятия в процессе реновации объекта коммерческой недвижимости направлены на энерго-, водо- и теплоснабжение, а также на улучшение качества городской среды и инфраструктуры вблизи объекта, в том числе на широкое использование зеленых технологий внутри и снаружи торговых центров.

Средства, привлеченные в рамках второго выпуска зеленых облигаций, имеют целевое назначение и будут направлены на финансирование зеленых технологий при проектировании и строительстве нового многофункционального комплекса WEST MALL на западе Москвы, в т.ч. для внедрения современных ресурсоэффективных и ресурсосберегающих технологий, управления отходами и выбросами/сбросами загрязняющих веществ, инфраструктуры для экологических видов транспорта и использования эко сертифицированных материалов и оборудования.

Целевое использование средств в рамках зеленого финансирования раз в полугодие подтверждается независимым аудитором BDO. Рейтинговое агентство Expert RA ежегодно выдает независимое заключение, которое подтверждает соответствие целей использования средств условиям выпусков зеленых облигационных займов. Подробная информация об использовании средств размещается на сайте Московской Биржи и на официальном сайте компании.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» согласно методологии выражения независимого заключения о соответствии облигаций принципам зеленых облигаций (second party opinion), получило независимое мнение от агентства «Эксперт РА» о соответствии облигаций двух выпусков серии 001P-06 и 002P-02 принципам зеленых облигаций (GBP) Международной ассоциации рынков капитала (ISMA).

На Программу мероприятий по реновации объектов недвижимости АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» («Программа РЕ») получено экологическое заключение Branap Environment.

Независимое экологическое заключение получено от Экологического фонда развития городской среды «ЭКОГОРОД» на перечень мероприятий по охране окружающей среды на основе проектных решений для объекта «Многофункциональный центр» по адресу: г. Москва, ЗАО, ул. Большая Очаковская, вл. 1.

Выпуски облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» полностью соответствует четырем базовым критериям Принципов зеленых инвестиций (GBP), а именно: использование средств, процедура отбора проекта и прозрачность эмитента, обособленность учета, раскрытие информации.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» на регулярной основе проводит независимую экспертизу по оценке экологических результатов реализации программы внедрения зеленых технологий, а также внутренний и внешний аудит финансово-хозяйственной деятельности с целью соблюдения требований законодательства и внутренних нормативных документов Компании.



Соответствие всем 4 принципам ОБЯЗАТЕЛЬНО при выпуске зеленых облигаций в Российской Федерации

- 1. Использование средств** Целевое вложение средств в зеленые технологии при строительстве и редевелопменте объектов, позволяющих минимизировать негативное влияние на городскую и окружающую среду.
- 2. Процесс отбора и оценки** Зеленое финансирование получают проекты, прошедшие через процедуру отбора и получивших одобрение на Зеленом комитете, в соответствии с Регламентом учета экологических факторов при проведении закупок. При закупках оборудования и материалов учитываются экологические факторы.
- 3. Управление средствами** Финансовая политика предусматривает порядок учета и управления средствами, полученными за счет выпуска зеленых облигаций. Отдельные расчетные счета и аналитика в бухгалтерском учете по использованию средств, полученных за счет выпуска зеленых облигаций
- 4. Отчетность** Раскрытию подлежит информация, связанная с экологическими эффектами и мероприятиями, реализуемыми для снижения негативного влияния на окружающую среду. Публикация нефинансовой отчетности и Отчета об Устойчивом развитии. Раскрытие информации по использованию средств на Московской Бирже. Независимый аудитор осуществляет проверку целевого использования средств 1 раз в полугодие.



ЗА СЧЕТ ЗЕЛЕННЫХ ОБЛИГАЦИЙ МОГУТ БЫТЬ ПРОФИНАНСИРОВАНЫ ПРОЕКТЫ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К СЛЕДУЮЩИМ КАТЕГОРИЯМ:

- Возобновляемые источники энергии.
- Эффективности использования электроэнергии.
- Предотвращение загрязнения и контроль.
- Экологически чистый транспорт.
- Устойчивое управление водными ресурсами и сточными водами.
- Адаптация к изменению климата.
- Экологически эффективные и/или адаптированные продукты безотходной экономики, производственные технологии и процессы.
- Зеленые здания, отвечающие региональным, национальным или международно-признанным стандартам или сертификациям.

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

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



В КОМПАНИИ УСТАНОВЛЕНА ПРОЦЕДУРА ОТБОРА ПРОЕКТОВ:

- Установлена процедура, с помощью которой будет определено соответствие проектов категориям зеленых проектов.
- Установлены экологические критерии, используемые при закупках оборудования.
- Создан «Зеленый комитет», оценивающий соответствие проектов категориям зеленого финансирования, требованиям Green Bond Principles, проспекту эмиссии, а также осуществляет регулярный экологический мониторинг внедренных инноваций.
- Реализован механизм координации экологических вопросов, оценки экологической эффективности, публичной отчетности

- Утверждено положение об экологических критериях при закупках
- Создан Зеленый комитет
- Предусмотрено рассмотрение экологических вопросов на уровне Советов Директоров
- Предусмотрено раскрытие информации о реализации проектов, финансируемых за счет зеленых облигаций



КОНТРОЛЬ ЗА ЦЕЛЕВЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРЕДСТВ:

- Осуществляется процедура предварительного рассмотрения проектов на Зеленом комитете.
- Осуществляется управленческий учет 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 форма отчетности по каждому реализованному проекту в сфере внедрения зеленых технологий.
- Предусмотрен внешний аудит целевого использования средств (BDO, Expert PA)

• Утверждена Финансовая политика и форма финансового отчета по использованию средств, полученных за счет зеленых облигаций

• Реализация проекта после утверждения его на Зеленом комитете

• Предусмотрено максимальное раскрытие информации



ПРИНЦИПЫ ОТКРЫТОСТИ

- Отчеты формируются в соответствии с утвержденной Информационной политикой компании.
- Раскрытию подлежит информация, связанная с эффектами влияния на окружающую среду и процедурами, внедряемыми для снижения этого влияния.
- Отчету подлежит реализация инвестиционной программы, финансируемая за счет реализации зеленых облигаций.
- Компания регулярно публикует нефинансовую отчетность и отчет об устойчивом развитии.
- Компания раскрывает информацию по использованию средств на Московской бирже.

- Информационная политика предусматривает максимальное раскрытие информации по «зеленому» финансированию
- Зеленый комитет осуществляет регулярный мониторинг реализации экологических программ
- Совет директоров рассматривает вопросы устойчивого развития, корпоративной социальной отчетности и воздействия на окружающую среду

Принципы устойчивого развития (ESG) АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» это неотъемлемая часть долгосрочной стратегии. Зеленые технологии, ресурсосберегающие мероприятия, модернизация оборудования способствует повышению уровня энергоэффективности объектов недвижимости и улучшению качества городской инфраструктуры. Компания имеет собственный реестр 62 зеленых технологий в недвижимости.

Ресурсоэффективные и сберегающие технологии

- Централизованная система управления энергоресурсами здания
- Светодиодное освещение и Система контроля освещения
- Датчики движения, температуры, присутствия, освещенности
- Уличные светильники с солнечными панелями
- Регенераторы электрической мощности
- Зенитные фонари и естественное освещение
- Энергосберегающие стеклопакеты
- Системы рекуперации тепла и др.

Управление отходами и выбросами загрязняющих веществ

- Раздельный сбор мусора
- Пресс-компакторы
- Жироуловители промышленные
- Системы фильтрации и очистки воздуха
- Установка очистки выбросов от оборудования ресторанов
- Аппараты для приема оборотной тары
- Промышленная очистка сточных вод и др.

Инфраструктура для экологического транспорта

- Инфраструктура для пользователей экологическими видами транспорта
- Зарядка электроавтомобилей
- Велопарковки и велодорожки
- Электроскутеры, самокаты и др.

Благоустройство и организация комфортной среды

- Использование экоматериалов в дизайне и общественных зонах
- Зеленые крыши и эксплуатируемая кровля
- Зеленые насаждения и ландшафт
- Озеленение внутри многофункциональных/ торговых центров
- Организация декоративных бассейнов/фонтанов и др.

РАСПРОСТРАНЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ



ТЕХНОЛОГИИ КРУПНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ



Воздействие на городскую среду

Воздействие на экологию города типового торгового центра в Москве площадью 30 000 кв.м. (100 арендаторов):

- **400 тонн** бытовых отходов в год
- удельное годовое потребление электроэнергии - **230 кВт*ч/кв.м в год**
- годовые выбросы в атмосферу, с учетом выбросов от автомобилей посетителей торговых центров:
оксид углерода (CO): **55 т/год**; углеводороды (CH): **4,8 т/год**; оксиды азота (NOx): **0,4 т/год**;
диоксид серы (SO2): **0,11 т/год**; соединения свинца (Pb): **0,54 т/год**.

Эффект от зеленых технологий для торговых центров ФПК «Гарант –Инвест»:



WEST MALL – первый зеленый торговый центр



Новый девелоперский проект - многофункциональный комплекс WEST MALL



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

Тип: Многофункциональный комплекс

Формат: Районный

Число этажей: 3, включая 1 подземный

Общая площадь: 28 500 м²

Открытие: II полугодие 2022 года

Объем инвестиций - 4 млрд. руб.

Новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве.

Городской центр нового поколения:

- Зеленый торговый центр, сертификация BREEAM, 62 зеленые технологии.
- Первый районный ТЦ в котором все технологические зоны и логистика расположены на минус 1 этаже.
- 3 вида питания - фудхолл, фудкорт, рестораны с летними верандами.
- Арт - пространство, центр зеленых технологий, минимум классического ритейла (магазинов одежды)
- Public place - ярмарки, каток, карусель.
- Парк на крыше.

Сохраняя традиции, заботясь об экологии, проявляя социальные инициативы, постоянно меняясь к лучшему, мы можем добиться дальнейшего устойчивого развития нашей Компании, оправдав доверие наших инвесторов, партнеров и клиентов.

Давайте вместе сделаем наш город лучше!



www.com-real.ru



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

127051, г. Москва

1-й Колобовский пер., д. 23

тел. +7 495 650-90-03

cre@com-real.ru



www.com-real.ru

www.garant-invest.ru