



УТВЕРЖДЕНО
Решением Совета директоров
АО «Коммерческая недвижимость
ФПК «Гарант-Инвест»
(протокол № 33 от 21.10.2020 г.)

**СТРАТЕГИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ
АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»**

Москва, 2020 г.

1. Общие положения

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

1.2. Основными принципами АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в области устойчивого развития являются:

1.2.1. улучшение качества жизни за счет инновационного развития бизнеса и внедрения новых технологий;

1.2.2. обеспечение безопасности труда и инвестирование в развитие человеческого капитала;

1.2.3. забота об окружающей среде и минимизация негативного воздействия на нее;

1.2.4. 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;

1.2.5. учет интересов заинтересованных сторон, системный подход к построению добросовестных и взаимовыгодных отношений с ними на основании требований деловой этики;

1.2.6. вклад в развитие районов присутствия объектов Компании;

1.2.7. публичная открытость и прозрачность, развитие нефинансовой отчетности.

1.3. 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 поэтапно трансформируется в публичную компанию с учетом соблюдения принципов устойчивого развития.

1.4. Вопросы, связанные со стратегией устойчивого развития Компании, регулярно рассматриваются Советом директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», который определяет стратегические цели и оценивает эффективность инвестиций. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» определяет корпоративную социальную ответственность как философию долгосрочного и устойчивого развития Компании, которая позволяет гармонично интегрировать успешный бизнес с базовыми общечеловеческими ценностями и приоритетами национального развития.

1.5. Компания соотносит свои бизнес-цели с общественными интересами, учитывает социальные, экологические и управленческие факторы (ESG факторы) и вносит вклад в цели устойчивого развития (ЦУР ООН). Компания выделяет для себя 6 приоритетных целей:

1.5.1. ЦУР ООН № 5 - Обеспечение гендерного равенства и расширение прав и возможностей всех женщин и девочек.

1.5.2. ЦУР ООН № 8 - Содействие поступательному, всеохватному и устойчивому экономическому росту, полной и производительной занятости и достойной работе для всех.

1.5.3. ЦУР ООН № 9 - Создание стойкой инфраструктуры, содействие всеохватной и устойчивой индустриализации и инновациям.

1.5.4. ЦУР ООН № 11 - Обеспечение открытости, безопасности, жизнестойкости и экологической устойчивости городов и населенных пунктов.

1.5.5. ЦУР ООН № 12 - Обеспечение перехода к рациональным моделям потребления и производства.

1.5.6. ЦУР ООН № 17 - Укрепление средств осуществления и активизация работы в рамках Глобального партнерства в интересах устойчивого развития.

1.6. В своей практической деятельности Компания стремится к тому, чтобы ее вклад в устойчивое развитие был долговременным, последовательным и прозрачным для заинтересованных сторон, ключевыми из которых являются:

1.6.1. Инвесторы и акционеры. При взаимодействии с которыми Компания видит своей основной задачей обеспечение устойчивого роста бизнеса и высокого уровня возврата инвестиций, повышение акционерной стоимости, создание эффективного механизма планирования и реализации инвестиционных проектов с учетом ESG факторов, а также создание прозрачной системы нефинансовой отчетности.

1.6.2. Государство. При взаимодействии с представителями органов власти, Компания показывает себя ответственной в неуклонном соблюдении законодательных норм, создании условий для ресурсо- и энергосбережения, обеспечении экологической безопасности, создании новых рабочих мест, развитии экономического и инновационного потенциала страны, повышении стандартов жизни населения.

1.6.3. Сотрудники. В отношении которых Компания стремится обеспечить достойный уровень оплаты и условий труда. Свою ответственность, как работодателя, Компания видит в предоставлении рабочих мест с конкурентоспособным уровнем оплаты труда и социальных льгот, заботе о всестороннем профессиональном и культурном развитии работников, обеспечении возможностей их карьерного роста.

1.6.4. Контрагенты. При взаимодействии с которыми, АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и её дочерние компании осуществляют строгий контроль общественной и экологической безопасности, выстраивают долгосрочные отношения с клиентами, основанные на взаимном доверии и уважении.

1.6.5. Партнеры и поставщики, в сотрудничестве с которыми АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» следует принципам прозрачности, открытости и справедливости, предоставляя заинтересованным сторонам всю необходимую информацию в равном объеме. Равный доступ к закупочным процедурам реализуется через установление равных конкурентных возможностей и единых правил для всех участников процедуры закупки до начала её проведения.

1.6.6. В рамках взаимодействия с НКО, общественными организациями и местными сообществами АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» оказывает поддержку социально-незащищенным слоям населения, развитию проектов в приоритетных для общества сферах экономики, реализации значимых благотворительных проектов в социальной, культурной, природоохранной и спортивной сферах. Часть прибыли Компании регулярно направляется на финансирование социально-ориентированных проектов.

2. Улучшение качества жизни

2.1. Одной из стратегических целей Компании является улучшение качества жизни горожан и благоустройство среды, особенно в районах, где размещены объекты коммерческой недвижимости АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

2.2. Миссия Компании: обеспечить высокое качество шопинга, развлечений, питания и досуга. 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.

2.3. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» построила 18 объектов коммерческой недвижимости в Москве с целью долговременного собственного использования объектов и развития арендного бизнеса. В этой связи, Компания применяет накопившийся опыт с целью минимизации негативного воздействия на окружающую среду посредством внедрения современных, ресурсоэффективных технологий и использования экологически безопасных материалов.

2.4. Коммерческая недвижимость оказывает значительное влияние на окружающую среду и городскую инфраструктуру. Торговые и многофункциональные центры Компании расположены вблизи жилых домов и станций Московского метрополитена. В этой связи, благоустройство прилегающих территорий, недопущение загрязнения атмосферного воздуха, развитие инфраструктуры раздельного сбора отходов, развитие инфраструктуры для экологически чистого транспорта обеспечивают дополнительный уровень комфорта для жителей. Высокая посещаемость торговых центров, большой объем потребления, круглосуточная логистика поставок товаров требуют профессионального управления отходами и утилизации отходов.

2.5. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в числе задач ставит:

- оказание позитивного воздействия на качество потребления и времяпровождения жителей в районах расположения объектов;
- устойчивое функционирование объекта посредством эффективного использования ресурсов, сокращения операционных затрат совместно с арендаторами и подрядными организациями;
- продвижение принципов здорового и ответственного потребления путем создания и постоянного обновления пула арендаторов, развивающих соответствующие концепции;
- взаимодействие с органами местной и территориальной власти по реализации совместных мероприятий и социально-ориентированных программ для жителей.

3. Обеспечение безопасности труда

3.1. Важнейший фактор устойчивого развития Компании – бережное отношение к здоровью, безопасности и комфорту сотрудников, арендаторов, а также посетителей. Все торговые и многофункциональные центры Компании действуют в строгом соответствии с требованиями российского законодательства в области охраны труда и пожарной безопасности, что регулярно подтверждается получением соответствующих сертификатов и прохождением проверок надзорных органов.

3.2. Для обеспечения и поддержания достигнутого высокого уровня безопасности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» регулярно направляет значительные денежные средства на реализацию мероприятий в области охраны труда и промышленной безопасности (ОТиПБ).

3.3. Компания осуществляет финансирование следующих основных направлений в данной сфере:

- повышение качества и эффективности систем пожарной безопасности;
- улучшение условий труда и санитарно-оздоровительные мероприятия;
- обучение сотрудников и поддержание обучающих систем.

3.4. В связи с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19). Компания усилила меры общественной гигиены и увеличила частоту уборки помещений. Торговые, офисные

и многофункциональные центры АО «Коммерческая недвижимость» ФПК «Гарант-Инвест» работают строго в соответствии с распорядительными документами Правительства РФ, Мэра Москвы, Роспотребнадзора и других уполномоченных государственных органов.

4. Развитие человеческого потенциала

4.1. Развитие персонала относится к числу важнейших направлений, обеспечивающих реализацию стратегических целей и устойчивое развитие Компании. Профессиональный и личностный рост сотрудников является необходимым условием повышения производственной и финансовой результативности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и её дочерних компаний.

4.2. Для привлечения и удержания компетентных и высококвалифицированных сотрудников в Компании созданы комфортные и безопасные условия труда и обеспечен достойный уровень заработных плат.

4.3. 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. Забота о работниках и членах их семей является частью политики Компании, направленной на достижение высоких стандартов качества жизни в соответствии с принципами и ценностями устойчивого развития.

5. Забота об окружающей среде и использование зеленых технологий

5.1.1. В процессе всего жизненного цикла торговых объектов, начиная со стадии «Концепция» Компания рассматривает вопросы в области защиты окружающей среды в приоритетном порядке и закладывает такие решения, которые способны обеспечить высокий уровень экологической сертификации объектов торговой недвижимости на соответствие международным стандартам в зеленом строительстве в будущем.

5.2. Объекты коммерческой недвижимости АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» являются неотъемлемой составляющей городской инфраструктуры:

5.2.1. многофункциональный/торговый центр является объектом с высоким уровнем потребления ресурсов, а также с высоким уровнем образования отходов;

5.2.2. многофункциональный/торговый центр является объектом создания рабочих мест и ведения предпринимательской деятельности;

5.2.3. многофункциональный/торговый центр является социально значимым объектом с высоким уровнем посещаемости.

5.3. Компания осознает, что объекты торговой недвижимости несут значительную нагрузку на городскую окружающую среду, в связи с чем Компания стремится минимизировать свое негативное воздействие посредством внедрения оптимальных технологических решений.

5.4. На предприятиях АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» активно внедряются современные, ресурсоэффективные решения, нацеленные на улучшения состояния окружающей среды, снижения выбросов и сбросов загрязняющих веществ, сокращения выбросов парниковых газов, энергосбережения и повышения эффективности использования природных ресурсов, адаптации к изменению климата.

5.5. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» признает актуальность климатической повестки и нацелено на сокращение выбросов парниковых газов в атмосферный воздух. Сокращение таких выбросов достигается благодаря внедрению современных энергоэффективных технологий, обеспечивающих сокращение потребления тепло и электроэнергии торговыми и многофункциональными центрами.

6. Эффективные инвестиции и ответственное финансирование

6.1. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» занимает активную позицию в формировании рынка зеленого финансирования. Компания привлекает заемные облигационные средства для целевого использования по реализации проектов, направленных на минимизацию негативного воздействия на окружающую среду. Под такие цели Компания выпускает зеленые облигации, которые торгуются на Московской Бирже;

6.2. В рамках выпуска зеленых облигаций Компания намерена реализовывать проекты по девелопменту / редевелопменту торговой и многофункциональной недвижимости внося значимый вклад в развитие городской инфраструктуры и зеленого строительства в г. Москва в целом;

6.3. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует инвестиционную программу редевелопмента «Программу 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. Проекты, направленные на сокращение негативного воздействия и реализующиеся в рамках вышеупомянутой программы, попадают под целевое использование средств, полученных в рамках выпуска зеленых облигаций.

6.3.1. Проекты девелопмента / редевелопмента отличаются внедрением современных, ресурсоэффективных технологий, как в части энергоэффективности здания, функции «умного» торгового центра, так и в размещении современных технологий ритейла с использованием новейшего технологического оборудования.

6.3.2. Особое внимание уделяется оснащению предприятий общественного питания, доля которых в торговых центрах неуклонно растет. Такие предприятия являются крупнейшими источниками потребления энергетических ресурсов и одновременно источниками загрязнения окружающей среды, что требует профессионального подхода к модернизации систем энергообеспечения, воздухоочистения, утилизации отходов и других инженерных систем.

6.3.3. Все мероприятия в процессе строительства и реновации объектов реализуются с целью улучшения состояния окружающей среды, снижения выбросов и сбросов загрязняющих веществ, сокращения выбросов парниковых газов, энергосбережения и повышения эффективности использования природных ресурсов, адаптации к изменению климата.

7. Ответственная цепочка закупок

7.1. АО «Коммерческая недвижимость ФПК Гарант-Инвест» стремится выстраивать долгосрочные партнерские отношения с поставщиками, подрядчиками и потребителями, ответственно подходить к выбору своих контрагентов. Компания предъявляет ряд требований к поставщикам, которые учитывают главным образом соблюдение ими применимого законодательства в области прав человека, трудовых отношений и охраны окружающей среды.

7.2. Компания стремится развивать систему закупок в соответствии со следующими принципами:

- обеспечение прозрачности закупочной деятельности;
- вовлечение в закупочный процесс поставщиков, являющихся экологически ответственными;
- 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.

7.3. При осуществлении закупок товаров/услуг необходимо оценивать и снижать негативное воздействие на окружающую среду собственной деятельности, что достигается за счет:

7.3.1. ответственного использования ресурсов;

7.3.2. проведения закупок экологически безопасных материалов, изделий и услуг, обладающих меньшим негативным воздействием на окружающую среду, нежели другие эквивалентные усредненные рыночные предложения;

7.3.3. учета влияния воздействия на окружающую среду на всех фазах жизненного цикла

8. Права человека

8.1. В своей деятельности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» гарантирует соблюдение трудовых прав и прав человека, закрепленных в Трудовом кодексе Российской Федерации, определенных в «Всеобщей Декларацией прав человека» (ООН, 1948г.) и Международной организации труда (МОТ).

8.2. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обеспечивает сотрудникам равенство возможностей и не допускает дискриминацию по расовой принадлежности, полу, возрасту, национальному происхождению, семейному статусу или беременности, вероисповеданию, политическим взглядам, инвалидности, здоровью, сексуальной ориентации или какому-либо иному основанию.. Компания не использует детский и принудительный труд и имеет нулевую терпимость к применению детского и принудительного труда партнерами, подрядчиками и участниками рынка. В наличии имеется подтверждающая документация, удостоверяющая возраст сотрудников. В Компании не использует принудительный и подневольный труд, а также труд заключенных.

8.3. В Компании уделяется внимание развитию культурного и этнического многообразия. Корпоративная культура строится на взаимном уважении и соблюдении прав человека.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящая Стратегия вступает в силу с момента ее утверждения Советом директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и может быть дополнена или изменена в зависимости от изменения экологической, экономической или иной ситуации.