

# Опыт эмитента «зеленых» облигаций: от меценатства к экологии

**Алексей ПАНФИЛОВ,**  
президент,  
ФПК «Гарант-Инвест»



**Мы завершили  
размещение  
второго  
«зеленого»  
выпуска  
облигаций.  
Общий объем  
размещения  
составил 500 млн  
рублей со сроком  
погашения 3 года**

**М**ногие годы ФПК «Гарант-Инвест» как социально ориентированная компания была сфокусирована на меценатстве и благотворительности, а за последние несколько лет социальная ответственность дополнилась и серьезно усилилась проектами в сфере экологии и внедрения «зеленых» технологий. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» стало первым эмитентом в России «зеленых» облигаций в сфере коммерческой недвижимости, пройдя все процедуры, требуемые для получения «зеленого» финансирования, а впоследствии предоставляя публичные отчеты об использовании этих средств.

«Зеленое» финансирование привлекается для внедрения комплекса зеленых технологий при девелопменте, строительстве и редевелопменте объектов недвижимости. Облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» соответствует Принципам «зеленых» облигаций (Green Bonds Principles, GBP), опубликованным Международной ассоциацией рынков капитала (ISMA).

## **«ЗЕЛЕНЫЕ» ВЫПУСКИ**

17 декабря 2019 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» разместило свой первый выпуск «зеленых» облигаций на Московской бирже, за счет которого финансировалась инвестиционная программа редевелопмента и реновации коммерческой недвижимости — Программа РЕ. Эта программа предусматривает обнов-

ление и модернизацию не соответствующих современным требованиям торговых центров, повышение их популярности среди покупателей и арендаторов, улучшение операционных и финансовых показателей и инвестиционной привлекательности. ФПК «Гарант-Инвест» обладает уникальным опытом редевелопмента объектов без их закрытия для посетителей с минимальными выпадающими доходами.

12 января 2021 года мы завершили размещение второго «зеленого» выпуска облигаций. Общий объем размещения составил 500 млн рублей со сроком погашения 3 года и квартальным купоном 10%. Организаторами выпуска выступили BCS Global Markets, «УНИВЕР Капитал», Газпромбанк, МСП Банк. Выпуск облигаций полностью соответствует четырем базовым критериям принципов «зеле-

**Владельцы  
недвижимости  
и девелоперы,  
внедряющие  
«зеленые»  
технологии, могут  
рассчитывать  
на более  
долгосрочные  
контракты**

ных» инвестиций. Все средства будут направлены на финансирование «зеленых» технологий при проектировании и строительстве нового многофункционального комплекса WEST MALL на западе Москвы. Проектирование этого комплекса ведется в соответствии с международными экологическими стандартами BREEAM с учетом применения современных и эффективных решений, отвечающих требованиям международных стандартов в «зеленом» строительстве. Выпуск включен в сегмент «зеленых» облигаций Сектора устойчивого развития Московской биржи, созданный для финансирования проектов в области экологии, защиты окружающей среды и социально значимых проектов.

Средства, привлеченные нашей компанией за счет выпуска «зеленых» облигаций, направляются на девелопмент и модернизацию торговых и многофункциональных центров, 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.

Целевое использование средств в рамках зеленого финансирования один раз в полугодие подтверждается независимым аудитором, в нашем случае — компанией BDO. Независимое заключение ежегодно мы получаем и от нашего верификатора — рейтингового агентства «Эксперт РА», которое подтверждает соответствие целей использования средств условиям выпуска «зеленого» облигационного займа.

Специалистами нашей компании также разработан собственный реестр «62 зеленые технологии в недвижимости», который объединяет все уникальные решения, применяемые АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в редевелопменте, девелопменте и управлении коммерческой недвижимостью.

### **ЗЕЛЕНый КОМИТЕТ**

Одним из главных принципов нашей компании в области внедрения «зеленых» технологий является прозрачность процесса закупок для девелоперских проектов и объектов недвижимости ФПК «Гарант-Инвест». Мы создали коллегиальный орган — Зеленый комитет, который принимает решения по выбору как производителей, так и подрядчиков. Зеленый комитет систематически анализирует показатели, характеризующие влияние объектов коммерческой недвижимости на окружающую и городскую среду, согласовывает мероприятия, направленные на снижение негативного воздействия, в том числе комплексное внедрение «зеленых» технологий, осуществляет

отбор, оценку, согласование и утверждение проектов, финансируемых за счет выпуска «зеленых» облигаций, на соответствие требованиям Green Bond Principles, а также проводит регулярный экологический мониторинг внедренных инноваций.

Нашими основными клиентами-партнерами являются сетевые ретейлеры — глобальные мировые бренды и ведущие крупные российские компании. Они все больше реализуют свои стратегии устойчивого развития и все чаще отдают предпочтение арендодателям и объектам недвижимости, проповедующим аналогичные принципы. Владельцы недвижимости и девелоперы, сертифицирующие свои здания на соответствие «зеленым» международным стандартам в строительстве (BREEAM, LEED, DGNB) и внедряющие «зеленые» технологии, могут рассчитывать на чуть более высокие ставки аренды и главное — на более долгосрочные контракты. Сотрудничество арендодателя и ретейлера на основе принципов устойчивого развития приводит к максимальному эффекту в достижении целей комфортного сосуществования и снижения негативного воздействия на окружающую среду.

### **СТРАТЕГИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ**

Принципы социальной ответственности, рационального использования природных и энергоресурсов, качественного преобразования городской среды сегодня систематизированы в единой стратегии устойчивого развития компании. Она отвечает не только нашей философии ведения бизнеса, но и современным ожиданиям инвесторов и партнеров, которые рассматривают деятельность компании с точки зрения соответствия лучшим мировым стандартам и успешной интеграции ESG-факторов в инвестиционную стратегию. Кроме того, наша стратегия согласуется с целями устойчивого развития, принятыми всеми государствами — членами ООН в 2015 году.

Система корпоративного управления ФПК «Гарант-Инвест» отражает наше видение компании в будущем как одного из первых эмитентов на Московской бирже в сфере коммерческой недвижимости и социально ответственной компании. В своей работе мы ориентируемся на лучшие отечественные и зарубежные практики и стандарты, а нефинансовую отчетность (социальный отчет) выпускаем с 2011 года.

Мы осознаём, что изменения внешней среды и новые вызовы, с которыми сталкивается компания, в том числе при внедрении инноваций и цифровых технологий, и сопутствующие этим процессам

# «Зеленые» технологии В НЕДВИЖИМОСТИ

риски требуют эффективной системы корпоративного управления. В своей работе мы также руководствуемся рекомендациями, изложенными в Кодексе корпоративного управления, одобренном Банком России.

В условиях сложившейся ситуации в связи с пандемией COVID-19 мы внесли изменения в стратегию устойчивого развития компании и усилили работу в области обеспечения дополнительной безопасности и комфорта сотрудников и посетителей в наших торговых центрах посредством внедрения новых стандартов безопасности, а также улучшили характеристики микроклимата в зданиях, применив современные экологические технологии очистки воздуха.

В текущей сложной экономической ситуации, когда многие девелоперы и ретейлеры сокращаются или уходят с рынка, наша компания продолжает упорно работать, сохранять и по возможности усиливать свои позиции. Так, за почти год коронакризиса нам удалось сохранить 96.4% арендаторов (по занимаемой площади), а соответственно, сохранить и бизнес.

Между тем, по данным реестра МСП и ЕГРЮЛ, пандемия затронула до 67% малых, средних и крупных предприятий России. Наши действия вчера, сегодня и завтра направлены на сохранение рабочих мест. Мы работаем над новыми мерами поддержки, которые позволят нам развиваться и дальше, а также не прекратили нашу корпоративную социальную деятельность в области поддержки ветеранов, программ для детей и спортивных традиций.

Мы поддерживаем и развиваем идею создания города, в котором хочется жить, в котором жителям максимально комфортно. Являясь важной частью городской инфраструктуры, компания строит свою стратегию с учетом баланса интересов всех групп: жителей, посетителей, арендаторов, инвесторов, партнеров и органов власти. Наша компания придерживается высокого уровня социальной ответственности с широким спектром вовлеченности в социальную и общественную деятельность.

В декабре 2020 года мэр Москвы Сергей Собянин объявил победителей в городском смотре-конкурсе «Город для всех». Лауреатом в номинации «Организация потребительского рынка и услуг, создавшая лучшие условия доступности инвалидам и иным маломобильным гражданам к объекту социальной инфраструктуры города Москвы и оказываемым на нем услугам» стал торговый комплекс «Галерея Аэропорт», являющийся одним из активов компании.

## 1. Ресурсоэффективные и берегающие 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

## 2. Управление отходами и выбросами загрязняющих веществ

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

## 3. Экологический транспорт


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

## 4. Благоустройство и организация комфортной среды

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

## РАБОТА НА БУДУЩЕЕ

Социальные, в том числе экологические инвестиции, возможно, не дают сиюминутного эффекта, «зеленые» технологии сами по себе, хоть и снижают издержки, имеют долгий срок окупаемости, но с учетом того, что эта деятельность глубоко интегрирована в наши основные бизнес-процессы с высоким уровнем доходности, обеспечивают одновременно и экологический, и экономический, и социальный эффекты. А главное — создают огромный задел на будущее для нас как компании-эмитента, постепенно трансформирующейся в публичную компанию. Так что даже во время коронакризиса мы работаем на наше будущее.

Сохраняя традиции, заботясь об экологии, проявляя социальные инициативы, мы планируем добиться дальнейшего устойчивого развития нашей компании и оправдать доверие наших инвесторов, партнеров и клиентов. 

«Зеленые» инвестиции создают огромный задел на будущее для нас как компании-эмитента, постепенно трансформирующейся в публичную компанию