



ЗЕЛЕННЫЕ ОБЛИГАЦИИ В НЕДВИЖИМОСТИ

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

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 38 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 комьюнити-центр WESTMALL и девелоперский проект по строительству комьюнити-центра в Люберцах.

Компания реализует инвестиционную программу девелопмента/редевелопмента, модернизации, реновации объектов («Программа РЕ»), имеет кредитный рейтинг ВВВ (RU) от НРА, прогноз «Позитивный» и ВВВ.ru от НКР, со стабильным прогнозом и ее ценные бумаги торгуются на Московской бирже.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеет ESG-рейтинг от АКРА с высокой оценкой в области экологии, социальной ответственности и управления.



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:

- Постановление Правительства РФ № 1587 «Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации и требований к системе верификации проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации».
- Диагностическая записка: Зеленые финансы Экспертного совета по рынку долгосрочных инвестиций при Банке России.
- Концепция организации в России методологической системы по развитию зеленых финансовых инструментов и проектов ответственного инвестирования.
- Распоряжение Правительства Российской Федерации №3024-р. об устойчивом (в том числе зеленом) развитии.
- Правила листинга Московской Биржи.
- Проект методических рекомендаций по развитию инвестиционной деятельности в сфере зеленого финансирования в Российской Федерации.
- Положение Банка России «О стандартах эмиссии ценных бумаг», рег. МинЮст.

- Положение Банка России «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».
- Методика определения соответствия финансовых инструментов критериям финансирования зелёных проектов.
- 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.
- Таксономия зеленых проектов ICMA.
- Таксономия зеленых проектов Евросоюза.

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 были размещены и погашены на Московской Бирже в Секторе устойчивого развития.

Зеленые облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» были выпущены в соответствии с Принципам зеленых облигаций (Green Bond Principles, GBP) опубликованным Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA) и новым правилам листинга и нормативных документов ЦБ РФ.

Зеленые облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» были 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. - погашен)

- 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. - погашен)

- 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 комьюнити-центра WESTMALL на западе Москвы.

Осенью 2024 года планируется размещение 3-го зеленого выпуска для финансирования зеленого строительства комьюнити-центра в Люберцах.

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, были направлены 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, были направлены на финансирование зеленых технологий при проектировании и строительстве нового комьюнити-центра WESTMALL 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 подтверждалось независимым аудитором. Рейтинговое агентство 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.

Независимая экспертиза и аудит

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, 002P-02, принципам зеленых облигаций (GBP) Международной ассоциации рынков капитала (ISMA).

На Программу мероприятий по реновации объектов недвижимости («Программа РЕ»), на Программу зеленых технологий при строительстве комьюнити-центра WESTMALL, на Программу внедрения 62 зеленых технологий при девелопменте и редевелопменте получены экологические заключения 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 комьюнити-центра WESTMALL.

Выпуски облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» полностью соответствовали четырем базовым критериям Принципов зеленых инвестиций (GBP), а именно: использование средств, процедура отбора проекта и транспарентность 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.

Принципы зеленых облигаций

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.

Принципы зеленых облигаций



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



Принципы зеленых облигаций



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

Принципы 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 RA).

• 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 зеленых облигаций



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



Зеленые технологии в недвижимости

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 зеленые технологии в коммерческой недвижимости



Внедрение зеленых технологий в ТЦ ФПК «Гарант-Инвест».

Экологический эффект

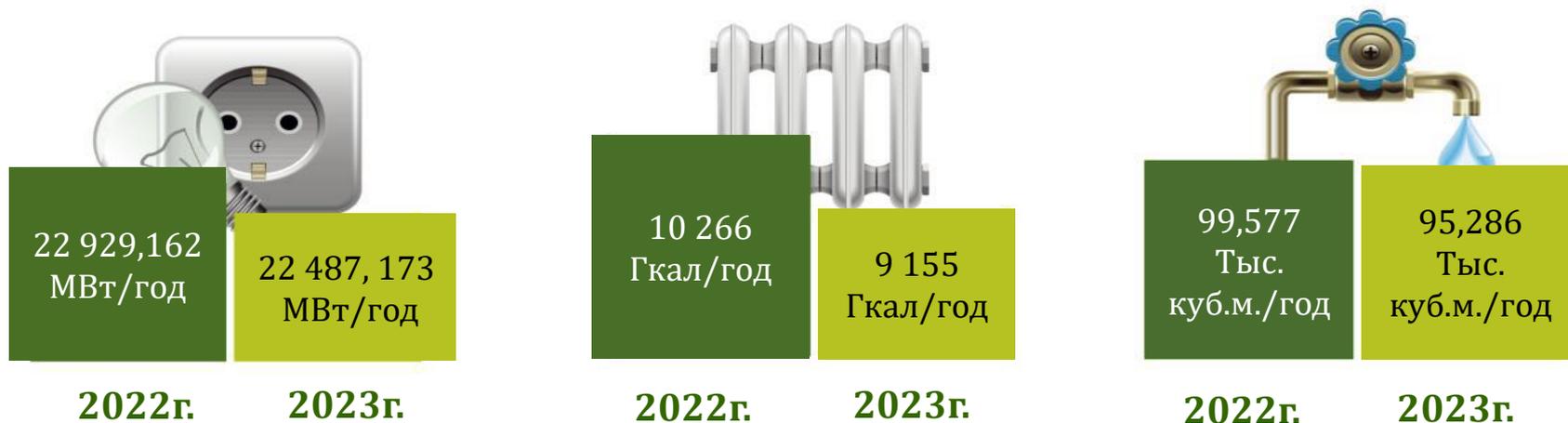
Сокращение потребления энергоресурсов/экологический эффект за счет внедрения зеленых технологий в период 2022 – 2023 гг.:

Показатели	Сокращение ресурсопотребления	Сокращение выбросов парниковых газов CO2 экв.
Период:	2023/2022, %	2023 г./2022г., тн
Электропотребление	2%	89,4
Теплопотребление	11%	336,24
Водопотребление	4%	

Удельные показатели ресурсопотребления в ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» на 1 кв.м в год:

- Электропотребление: 178 кВт/кв.м; - Теплопотребление: 0,072 Гкал/кв.м.

- Водопотребление: 0,755 куб.м/кв.м



WESTMALL – первый зеленый торговый центр



Новый девелоперский проект - комьюнити-центр WESTMALL



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

Тип: Многофункциональный комплекс

Формат: Районный

Число этажей: 3, включая 1 подземный

Общая площадь: 28 003 м²

Паркинг: 215 м/м

Объем инвестиций: 4,4 млрд. руб.

Городской центр нового поколения:

- Новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве.
- Минимум классического ритейла (магазинов одежды), максимум общественного питания и сферы услуг.
- Зеленый торговый центр, полный комплекс, 62х зеленых технологий в недвижимости.
- Первый районный ТЦ, в котором все технологические зоны и логистика расположены на минус 1 этаже.
- 3 вида питания - фудхолл, фудкорт, рестораны с летними верандами.
- Public place - ярмарки, каток, карусель.
- Парк на крыше.
- Арт-пространство.
- Максимальное количество услуг и товаров повседневного спроса.
- Новейшие архитектурные решения и дизайн.

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