



Гарант-Инвест

Зеленые облигации в недвижимости. Новый выпуск

 Cbonds
congress 2020



Выпуск зеленых облигаций.

Основные регламентирующие документы

Утвержденные в Российской Федерации

- Правила листинга Московской Биржи, ноябрь 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.
- Проект методических рекомендаций по развитию инвестиционной деятельности в сфере зеленого финансирования в Российской Федерации, июль 2020 г.

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

Зеленые облигации в международных базах данных и на Московской бирже



Сектор устойчивого развития

В Сектор устойчивого развития Московской Биржи включены зеленые облигации: ФПК «Гарант-Инвест», ООО «СФО Русол 1», ООО «Транспортная концессионная компания»

Environmental Finance
Bond Database

В Международную базу данных по зеленому финансированию Environmental Finance Bond Database включены: ФПК «Гарант-Инвест», ПАО КБ «Центр - инвест», ООО «Ресурсосбережение ХМАО»



В Международную базу данных экологических, социальных и устойчивых облигаций Международной ассоциации рынков капитала ICMA – Green, Social and Sustainability bonds database включены: ФПК «Гарант-Инвест», ПАО КБ «Центр – Инвест», ОАО «РЖД», ООО «Ресурсосбережение», ООО «СФО Русол 1», ПАО «Совкомбанк», Группа «ВИС»

Стратегия Устойчивого развития (ESG) ФПК «Гарант –Инвест»



- Социальная деятельность с середины 90-х годов
- Нефинансовая отчетность с 2011 года
- Первый в России эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости
- Обращение зеленых облигаций на Московской Бирже с декабря 2019г.
- Второй зеленый выпуск – декабрь 2020г.
- Соответствует требованиям GBP и ICMA
- Включены в Сектор устойчивого развития Московской Биржи
- Финансирование модернизации и зеленых технологий в недвижимости

Принципы зеленых облигаций ICMA (GBR)

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 проектов

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.

Распространенные зеленые технологии в коммерческой недвижимости



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»:



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 и др.

3. Экологический транспорт

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

2. 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.

4. Благоустройство и организация комфортной среды

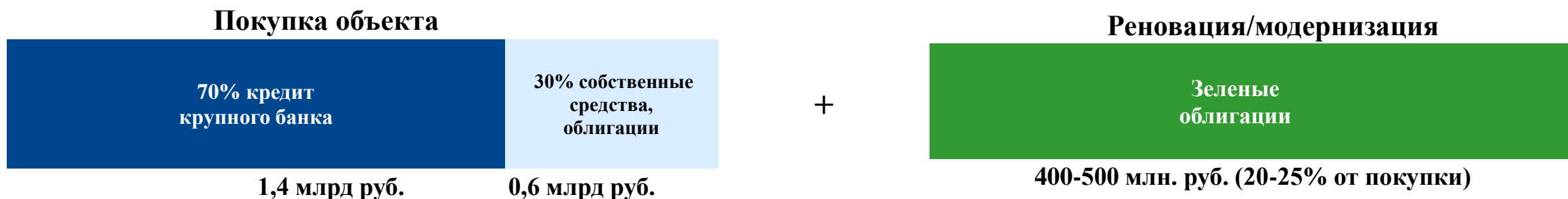
- Использования экоматериалов в дизайне и общественных зонах
- Зеленые крыши и эксплуатируемая кровля
- Зеленые насаждения и ландшафт
- Озеленение внутри многофункциональных/ торговых центров
- Организация декоративных бассейнов/фонтанов и др.

Зеленые облигации для девелопмента/редевелопмента

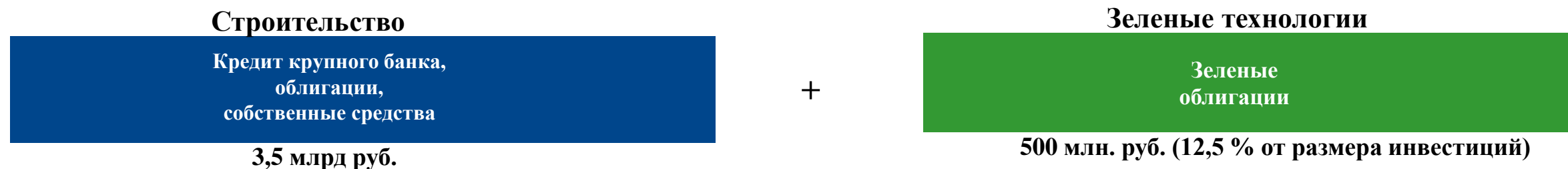


Зеленая программа редевелопмента и реновации торговых объектов («Программа РЕ») – комплекс мероприятий по модернизации не соответствующих современным требованиям торговых центров и перевод их в новый, популярный для потребителя и арендатора формат, с целью повышения дохода и стоимости объекта. Девелопмент новых объектов осуществляется с применением самых современных технологий зеленого строительства и проектирования. Пример структуры финансирования:

Покупка торгового центра (2 млрд руб.) для редевелопмента



Строительство многофункционального комплекса (4 млрд. руб)



Новый многофункциональный комплекс WEST MALL



Многофункциональный комплекс West Mall расположен в Западном административном округе г. Москвы.

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

Тип: Многофункциональный комплекс

Число этажей: 3, включая 1 подземный

Общая площадь: 28 690 м²

Разрешительная документация: сентябрь – ноябрь 2020г.

Начало строительства: апрель - май 2021г.

Открытие: I полугодие 2022 года

Новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве



- Многофункциональный центр, проектирование которого осуществляется по международным экологическим стандартам (BREEAM). При строительстве будут использованы эко-сертифицированные материалы и 62 зеленые технологии.
- Первый районный торговый центр, в котором все технологические зоны и логистика размещены на минус первом этаже, отсутствует привычное понимание «задней технической части ТЦ», где обычно размещаются дебаркадеры, контейнеры для мусора и пр.
- Создание особой атмосферы для посетителей: 3 вида питания – фудхолл, фудкорт и рестораны с летними верандами, Арт-пространство, Центр зеленых технологий, максимальное количество услуг и товаров повседневного спроса, минимальный классический ритейл (особенно магазинов одежды), новейшие архитектурные решения и др.
- Комплексное внедрение Prop Tech.
- Парк на крыше ТЦ.
- Public place – площадка для общественных мероприятий и ярмарок в границах земельного участка.

Максимальный комфорт для жителей



Минимальное негативное влияние на окружающую среду



Параметры нового выпуска зеленых облигаций:



- Эмитент: АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант –Инвест»
- Серия и номер: 4B02 -02 -71794 –Н -002Р
- Объем выпуска - 500 млн. руб.
- Срок 3 года
- Ставка купона 10 % годовых, ежеквартально
- Целевое использование: финансирование зеленых технологий при проектировании и строительстве нового многофункционального комплекса West Mall на западе Москвы
- Выпуск зарегистрирован на Московской бирже (7.12. 2020 г.), включен в Сектор устойчивого развития
- Организаторы выпуска: BCS Global Markets, УНИВЕР Капитал
- Верификация (second party opinion) – Эксперт РА (26.11.2020 г.)
- Экологические заключения: – Branan (16.11.2020 г.) и Экогород (09.11.2020 г.)

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



Спасибо за внимание!