«Зеленые» облигации в коммерческой недвижимости: опыт ФПК «Гарант–Инвест»

Алексей ПАНФИЛОВ,
президент, ФПК «Гарант–Инвест»

Инструменты «зеленого» финансирования, в том числе и в недвижимости, активно завоевывают популярность за границей. Согласно отчету Climate Bonds Initiative[1], только в 3-м квартале 2019 года «зеленые» облигации выпустили 139 эмитентов из 32 стран мира. Из них более трети выпущенных облигаций (34%) пришлось на недвижимость. По сравнению с 3-м кварталом 2018 года доля выпуска «зеленых» облигаций в недвижимости выросла на 6%. В России также есть опыт выпуска «зеленых» облигаций для финансирования проектов в недвижимости. Первым эмитентом такого инструмента в прошлом году выступило АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

В коммерческой недвижимости «зеленые» технологии направлены главным образом на увеличение энергоэффективности и снижение потребления таких ресурсов, как вода, электроэнергия, теплоэнергия, газ. Отдельное внимание уделяется качеству используемых материалов при строительстве и отделке зданий. Такие материалы, как правило, должны обладать сертификатами (ENERGY STAR, FSC-CERTIFIED, GREENGUARD и т. д.), которые производитель может получить только после оценивания независимым сертифицирующим органом влияния производимого материла на

[1] https://www.climatebonds.net/resources/reports/green-bonds-market-summary-q3-2019.

окружающую среду на каждом этапе его существования — начиная от производства и до момента его утилизации.

Торговые центры по всему миру уже внедряют технологии, позволяющие не только минимизировать потребление электроэнергии, но и вырабатывать ее. А такие проекты, как установка солнечных батарей, тепловых насосов, «зеленых» крыш и систем естественной вентиляции воздуха, уже не удивляют посетителей торгово-развлекательных и деловых центров Европы, Азии и Америки.

Конечно, рынок коммерческой недвижимости в России не всегда готов к внедрению таких масштабных и дорогостоящих проектов, однако мы считаем, что уже сейчас можно делать значительный вклад в развитие «зеленого» строительства в России и сокращать негативное воздействие на окружающую среду. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» внедряло энергоэффективные технологии на протяжении всего своего существования, поддерживая таким образом принципы «зеленого» строительства. У нас этот опыт уже имеется.

Однако мы сделали следующий шаг и решили не только продолжать внедрять «зеленые» технологии, но и привлечь внимание бизнес-сообщества к тому, что «зеленое» строительство — это не только проекты мирового масштаба, не только проекты, связанные с переработкой и утилизацией отходов, но и локальные проекты по внедрению ресурсоэффективных технологий в торговую недвижимость. Право на существование такого подхода мы показываем и доказываем на своем примере.

Выпуск «зеленых» облигаций является для нас инструментом достижения поставленных целей. Привлеченные за счет их выпуска средства направляются на финансирование модернизации объектов коммерческой недвижимости в рамках инвестиционной «Программы РЕ». Компания стала четвертым эмитентом «зеленых» облигаций в России на основе «Принципов “зеленых” облигаций» (Green Bond Principle) ICMA, третьим эмитентом на Московской бирже и первым эмитентом в сфере коммерческой недвижимости, получившим second opinion от европейского рейтингового агентства Rating-Agentur Expert RA GmbH, экологическое заключение от Branan Environment на Программу мероприятий по реновации объектов недвижимости АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и заключение НАКДИ по результатам комплексной оценки документов и соответствия бизнес-процедур требованиям, предъявляемым к «зеленому» финансированию.

БУДНИ «ЗЕЛЕНОГО» ФИНАНСИРОВАНИЯ

Сейчас в ФПК «Гарант-Инвест» идет активная работа по управлению проектами, связанными с внедрением «зеленых» технологий согласно «Принципам “зеленых” облигаций».

В первую очередь необходимо было разработать критерии отнесения технологий к «зеленым», а также критерии по выбору контрагентов и поставщиков таких технологий. Необходимо было также обеспечить обособленность учета на отдельном расчетном счете средств, полученных от выпуска «зеленых» облигаций. Порядок ведения учета был разработан и зафиксирован в финансовой политике компании. С целью подтверждения использования средств на внедрение «зеленых» технологий предполагается прохождение аудита с получением заключения о целевом использовании средств.

Для управления проектами по внедрению «зеленых» технологий мы организовали отдельное подразделение — «Центр зеленых технологий». Таким образом, мы обеспечиваем максимальную прозрачность процесса использования средств, полученных в рамках выпуска «зеленых» облигаций. Согласно «Принципам “зеленых” облигаций» эмитент обязан публично раскрывать информацию об использовании средств. С этой целью мы планируем публиковать финансовые и нефинансовые отчеты о реализации проектов, финансируемых за счет средств «зеленого» финансирования, как и само заключение о целевом использовании средств.

Несмотря на то что выпуск «зеленых» облигаций — еще мало знакомый российскому бизнесу процесс (сектор устойчивого развития был создан на Московской бирже лишь в августе 2019 года), мы призываем не бояться сложностей на этом пути, поддерживать развитие инструментов «зеленого» финансирования в России, выступая и в качестве потенциальных эмитентов таких облигаций, и в качестве держателей.

УЖЕ СЕЙЧАС МОЖНО ДЕЛАТЬ ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ ВКЛАД В РАЗВИТИЕ «ЗЕЛЕНОГО» СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ И СОКРАЩАТЬ НЕГАТИВНОЕ ВОЗДЕЙСТВИЕ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ