ДОМ.РФ и LEGENDA: «Союз устойчивого развития и зеленого финансирования — это про эволюцию продукта, который позволяет улучшать качество жизни людей и оптимизировать стройку»

Марина СЛУЦКАЯ,
директор
по устойчивому развитию
и международному
сотрудничеству, ДОМ.РФ

— Первый мой вопрос касается непосредственно зеленого финансирования. Поделитесь, пожалуйста, своим профессиональным мнением, в чем выражается польза и выгода от привлечения зеленого финансирования и помогает ли это развиваться энергоэффективному строительству?

Марина Слуцкая, директор по устойчивому развитию и международному сотрудничеству, ДОМ.РФ: Давайте сначала поговорим про финансирование устойчивого развития, оно включает в себя зеленое, но шире. Это целевое финансирование, средства от привлечения которого идут в конкретные проекты. В этом плане оно помогает заемщикам, в том

числе застройщикам, подчеркнуть качество продукта, который они реализуют.

Кроме того, такое финансирование позволяет инвесторам, вкладывающим, например, деньги в облигации или ЦФА, выбрать не только риск и доходность, которые подходят его финансовому профилю, но и то, на что пойдут средства этого инвестора, к какому целевому результату инвестиции приведут. А это становится важно отдельным людям: так, например, молодое поколение предпочитает инвестировать ответственно.

— Александра, как известно, концепция вашей компании стоит на двух китах — энергоэффективности и технологии. Расскажите, в чем выражается устойчивое развитие.

Александра Болилая, директор по инвестициям, LEGENDA Intelligent Development: Надо сказать, что именно концепция устойчивого развития стоит на этих двух китах, LEGENDA все-таки в первую очередь стоит на качестве продукта.

Наша работа в фарватере устойчивого развития началась примерно два года назад с зеленого строительства. Тогда первый объект компании «Малоохтинский, 68» прошел верификацию по зеленому ГОСТу от ДОМ.РФ. После мы вместе с «РА Эксперт» прошли верификацию нашего первого зеленого облигационного займа.

Почему энергоэффективность является важной составной частью зеленого строительства и устойчивого развития? Потому что это измеримая величина. Когда мы говорим про устойчивое развитие, важно максимально конкретизировать его составляющие. Сегодня все строящиеся дома LEGENDA имеют высокую энергоэффективность класса А и выше.

Кроме экологической, «зеленой» составляющей в нашей деятельности и в стройке, нам важна социальная часть, а именно улучшение качества жизни людей через технологии, которые используются на стройке. Так сформировались два основных направления для нас — энергоэффективность и технологии. Таким образом, вся концепция ESG для нас представлена в максимально понятных технологических решениях, которые улучшают жизнь человека.

Марина Слуцкая: Важно добавить, что все это человекоцентрично. Смотря со стороны на то, что вы делаете, нельзя не заметить, что во главу угла вы ставите своих жителей, человека, продумываете для него планировки, технологии и материалы, которые позволят ему экономить на коммунальных платежах, и, например, наиболее технологичные и качественные решения, благодаря которым дом будет удобно эксплуатировать.

Александра БОЛИЛАЯ,
директор по инвестициям,
LEGENDA Intelligent
Development

— Марина, как вы считаете, от каких факторов, кроме финансирования, зависит устойчивое развитие в девелопменте?

Марина Слуцкая: Экологическая и социальная компонента — это только часть полной картины. Давайте напомним читателям, что такое устойчивое развитие. Это такая наша жизнь сегодня, которая не ущемляет интересы и возможности будущих поколений. Это и энергосбережение, и рачительное отношение к другим ресурсам, и ведение бизнеса в долгую, а не на коротком горизонте.

Здесь очень много составляющих. Я обычно выделяю качество, управление рисками, технологичность, выстраивание доверительных и долгосрочных отношений, еще ряд элементов. Даже если говорить о классической аббревиатуре ESG, которая обычно идет за термином «устойчивое развитие» и формирует подходы к корпоративному управлению, к управлению компанией, то в ней компонента E — это окружающая среда (кстати, не экология,

шире), компонента S — это взаимодействие с обществом и собственными сотрудниками и G — это корпоративное управление.

В целом, как мне кажется, грамотное, стратегическое, продуманное управление, такое, которое позволит потом поколениям по-прежнему хотеть жить в этих домах, — это то, что очень важно. В дополнение, само по себе использование новых цифровых инструментов, таких как ЦФА, для меня говорит о том, что LEGENDA выбирает устойчивое развитие. Сегодня это быстрорастущий высокотехнологичный рынок, объем которого, по прогнозам, в ближайшие три года составит до 500 млрд рублей, достойное дополнение к традиционным долговым инструментам.

— Тогда мы можем продолжить тему финансовых инструментов в устойчивом развитии. Александра, вопрос теперь к вам. Скажите, чем эти финансовые инструменты отличаются от традиционных?

Александра Болилая: Отличие инструментов устойчивого развития от обычных как раз в целевом использовании средств: эти средства должны быть направлены именно на проект устойчивого развития либо на рефинансирование средств, которые были на этот проект направлены.

Тут возникает вопрос, а зачем это дополнительное ограничение? Зачем заемщику нужны эти дополнительные ограничения? Не проще ли просто взять и разместить обычные ЦФА или обычные облигации?

Марина: Проще.

Александра: Абсолютно с вами согласна, Марина, проще. Но есть несколько аргументов за то, чтобы этим заняться, и наши внутренние причины, почему мы стали это делать. Первая причина заключается в коммуникации с частными инвесторами — это про коммуникацию и про дополнительные гарантии тому самому частному инвестору в том, что его инвестиции направляются на хороший, качественный объект, что подтверждается дополнительной верификацией со стороны «Эксперт РА» и, в нашем случае, зеленым финансированием со стороны ДОМ.РФ.

Ты можешь ходить в спортзал, качаться, но есть нормативы ГТО, и ты либо сдаешь их, либо нет. Так вот история с верификацией с точки зрения устойчивого развития — это сданный ГТО. Ты можешь показать и предъявить информацию о том, что ты действительно соответствуешь стандартам с точки зрения необходимого количества отжиманий, приседаний и так далее.

Второй очень важный аргумент, который достаточно часто обходят стороной, заключается в том, что когда компания нацелена на инновации и когда она проходит дополнительную верификацию, это фокусирует саму компанию и коллектив на тех самых инновациях. LEGENDA изначально создавалась как компания, которая постоянно работает над продуктом, то есть инновация продукта была всегда.

Марина: И это опять же вопрос корпоративного управления, повышение управляемости организации, сохранение фокуса.

— Марина, а вы согласны с тем, что в России на данный момент на нормативном уровне нет стимулов для того, чтобы делать зеленые облигации и ЦФА?

Марина: Я бы сказала так: есть намеки. Уже есть постановление, которое является неким классификатором зеленых социальных проектов — таксономия. Есть множество рекомендаций Банка России. Но прямых финансовых стимулов на текущий момент действительно нет.

При этом некоторое количество участников рынка активно работает над тем, чтобы они появились. Во-первых, хочется отметить совместную работу Минэкономразвития России, всего Правительства, Центрального банка, которые планируют сейчас расширить число проектов в дополнение к так называемым проектам технологического суверенитета, которые будут поддержаны со стороны Банка России стимулирующим регулированием. Их финансирование даст сниженную нагрузку на капитал и будет подталкивать банки смотреть в сторону именно таких инструментов.

ДОМ.РФ совместно с Государственной Думой сделали предложение по налоговому стимулированию вложений в такие облигации как для физических лиц, так и для юридических лиц. Но здесь речь пока только про облигации устойчивого развития, учитывая, что все-таки это более традиционное, созревшее и доминирующее регулирование.

И третье, что хотелось бы отметить, Московская биржа смотрит в сторону стимулов для этих инструментов. Недавно вышло сообщение о том, что, по крайней мере, облигации устойчивого развития начнут маркировать буквой «С» в торговых системах, чтобы инвесторы это видели. Мы общались с ними на тему создания нематериальных стимулов для инвесторов — рэнкингов,

Россия является лидером с точки зрения развития цифровых финансовых активов во всем мире

премий, чтобы инвесторы смотрели в эту сторону. Cbonds уже делает рэнкинг организаторов размещения ESG-облигаций, идея — обратить внимание инвесторов.

— Продолжая тему долговых инструментов, хочется отметить, что LEGENDA и Банк ДОМ.РФ довольно давно уже на рынке. И являют собой проверенный уникальный опыт в зеленом финансировании. Синергия этих двух компаний дала жизнь первым зеленым облигациям девелоперов и ЦФА. Расскажите, пожалуйста, чем отличаются эти инструменты?

Александра: Во-первых, большое спасибо, что вы нас включили в этот замечательный коллектив — LEGENDA и ДОМ.РФ. ЦФА — это новое слово в области долговых инструментов. На текущий момент ЦФА — это в первую очередь именно цифровой бонд.

Россия является лидером с точки зрения развития цифровых финансовых активов во всем мире. Так, как это развивается у нас, не происходит ни в одной стране. Мы верим в будущее этого направления, это фактически перенос договорных отношений на блокчейн-платформы, создание вторичного рынка. Я абсолютно уверена в том, что если говорить о привлечении иностранных инвестиций в нашу страну, то именно ЦФА нам в этом и помогут.

— Появился ли инвестор у подобных финансовых зеленых инструментов? Если сравнивать первый этап выхода на рынок и сегодняшний день, то как изменился этот инвестор?

Александра: Во-первых, я должна сказать, что мы очень любим наших частных инвесторов, потому что они не обычные инвесторы, которые в первую очередь смотрят финансовую отчетность. Инвесторы, которые инвестируют в девелоперов, смотрят не только финотчетность и не только на долг / EBITDA. Они смотрят на то, как строятся объекты, потому что по факту девелопер как на ладони. Можно увидеть всю стройку, которая находится в городе. Так что мы понимаем, что зеленая повестка интегрируется во взаимодействие непосредственно с нашими частными инвесторами, потому что как раз зеленая повестка — это про качество стройки.

Если говорить про тех, кто инвестирует в зеленые облигации или в ЦФА устойчивого развития, то мы пока можем говорить только про дружественных нам инвесторов, на которых мы «пробовали» этот продукт.

Марина: Мне кажется, что стоит добавить еще одно различие между зелеными облигациями, которые мы с вами делали, и ЦФА устойчивого развития. Это как раз целевое назначение. Если в части облигаций средства от их размещения шли на строительство энергоэффективных домов целиком, то в случае с цифровыми финансовыми активами у нас и целевка с вами достаточно цифровая, как раз эта мультисервисная сеть, которая во многом соответствует зеленому стандарту, предусматривает технологии умного дома, как мы уже проговорили, человекоцентричность.

Плюс очень важная для ДОМ.РФ история. Учитывая, что у вас есть и девелопер, и управляющая компания, вам важно не только, как дом построен, но и как он живет, как он дышит в процессе эксплуатации. Как раз мультисервисная сеть позволяет отслеживать энергопотребление, потребление других ресурсов, наличие и отсутствие утечек. Это всяческий контроль над ресурсами. И это очень важная вторая нога — то, как ведут себя здания.

Александра, Марина, большое спасибо за такой содержательный диалог. Предлагаю подвести некие итоги, как-то обобщить, что на сегодняшний день представляет собой союз устойчивого развития и зеленого финансирования.

Александра: Союз устойчивого развития и зеленого финансирования — это про эволюцию продукта, который позволяет улучшать качество жизни людей и оптимизировать стройку.

Марина: А для меня это еще и определенный уровень зрелости рынка, в котором есть заемщики, эмитенты, инвесторы, покупающие бумаги или активы, инфраструктура, готовая к целевому характеру, готовая к осознанному принятию решений со смыслом.

Александра: Я хочу еще дополнить: я очень верю в финансовый инструмент устойчивого развития. Хочу сказать огромное спасибо ДОМ.РФ за то, что вы развиваете эту повестку, сказать большое спасибо «Эксперт РА» за то, что они разбираются шаг за шагом в том, как заниматься верификацией. И, конечно, большое спасибо Cbonds за развитие.

Марина: Поддерживаю. С моей стороны тоже хочу сказать большое спасибо, что поддерживаете наши инициативы и выступаете пилотами, драйверами этой повестки.

Союз устойчивого развития и зеленого финансирования — это про эволюцию продукта, который позволяет улучшать качество жизни людей и оптимизировать стройку