

**АО «Коммерческая недвижимость»
ФПК «Гарант-Инвест»**

Отчет о расходовании средств
облигационного займа № 4B02-02-71794-H-
002P от 07.12.2020 в рамках реализации
строительства Многофункционального
комплекса «WEST MALL» за период
с 28 декабря 2020 года по 30 июня
2023 года, и заключение независимого
практикующего специалиста

СОДЕРЖАНИЕ

Стр. 3	Заключение независимого практикующего специалиста по результатам задания, обеспечивающего разумную уверенность в отношении Отчета о целевом использовании денежных средств, полученных от размещения облигационного займа № 4B02-02-71794-H-002P от 07.12.2020
Стр. 5	Отчет о расходовании средств облигационного займа № 4B02-02-71794-H-002P от 07.12.2020 в рамках реализации строительства Многофункционального комплекса «WEST MALL» за период с 28 декабря 2020 года по 30 июня 2023 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО ПРАКТИКУЮЩЕГО СПЕЦИАЛИСТА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ЗАДАНИЯ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩЕГО РАЗУМНУЮ УВЕРЕННОСТЬ

АО Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Вступительный параграф

Мы выполнили задание, обеспечивающее разумную уверенность в отношении Отчета о целевом использовании денежных средств, полученных от размещения облигационного займа № 4B02-02-71794-H-002P от 07.12.2020, в рамках реализации строительства Многофункционального комплекса «WEST MALL» за период с 28 декабря 2020 года по 30 июня 2023 года, подготовленного АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (Организация) (ОГРН 1097746603680) (далее - Отчет о расходовании средств облигационного займа). Отчет о расходовании средств облигационного займа подготовлен в соответствии с требованиями, закрепленными в Условиях выпуска биржевых облигаций, в рамках программы биржевых облигаций с идентификационным номером 4B02-02-71794-H-002P от 07.12.2020.

Ответственность руководства за подготовку Отчета о расходовании средств облигационного займа

Генеральный директор (руководство) несет ответственность за подготовку Отчета о расходовании средств облигационного займа в соответствии с требованиями, закрепленными в Условиях выпуска биржевых облигаций, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки Отчета о расходовании средств облигационного займа, не содержащего существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность независимого практикующего специалиста

Мы выполнили задание в соответствии со стандартом МСЗОУ 3000 (пересмотренным) «Задания, обеспечивающие уверенность, отличные от аудита и обзорной проверки финансовой информации прошедших периодов». Данный стандарт требует от нас сформировать вывод о том, подготовлен ли Отчет о расходовании средств облигационного займа во всех существенных отношениях в соответствии с применимыми критериями.

Мы применяем Международный стандарт контроля качества (МСКК) 1 «Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг» и, следовательно, поддерживаем исчерпывающую систему контроля качества.

Мы соблюдаем требование независимости в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему заданию в Российской Федерации, и мы выполнили наши другие этические обязанности в соответствии с этими требованиями.

Объем проделанной работы

Проведенная нами работа включала:

- а) выявление и оценку рисков существенного искажения данных Отчета о расходовании средств облигационного займа вследствие недобросовестных действий или ошибки; разработку и проведение процедур в ответ на эти риски; получение доказательств, являющихся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для формирования нашего вывода. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получение понимания системы внутреннего контроля, имеющей значение для задания, с целью разработки процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Организации;
- в) оценку надлежащего характера критериев, применяемых при подготовке Отчета о расходовании средств облигационного займа.

Вывод

По нашему мнению, Отчет о расходовании средств облигационного займа подготовлен во всех существенных отношениях в соответствии с требованиями, закрепленными в Условиях выпуска биржевых облигаций, в рамках программы биржевых облигаций с идентификационным номером 4B02-02-71794-H-002P от 07.12.2020.

Руководитель задания,
обеспечивающего разумную уверенность,
по результатам которого выпущено
заключение независимого практикующего специалиста



Д.А. Тарадов

Аудиторская организация:

Юникон Акционерное Общество

117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

8 декабря 2023 года

ОТЧЕТ

о целевом использовании денежных средств, полученных от размещения облигационного займа N 4B02-02-71794-H-002P от 07.12.2020
в рамках реализации строительства Многофункционального комплекса «WEST MALL»,
за период с 28.12.2020-30.06.2023

Сумма облигационного займа: 500 000 000 руб.

Дата начала размещения облигационного займа: 28 декабря 2020 г.

Дата окончания размещения облигационного займа: 12 января 2021 г.

Срок погашения облигационного займа: 25 декабря 2023 г.

Наименование проекта: Многофункциональный комплекс «WEST MALL», площадью 28 003 кв. м., который проектируется в соответствии с принципами устойчивого развития, утвержденными в Стратегии устойчивого развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», предусматривающей внедрение «зеленых» технологий в объекты недвижимости с целью минимизации негативного воздействия на окружающую среду.

Описание проекта: Основная задача «зеленого строительства» многофункционального комплекса «WEST MALL» - снижение потребления материальных ресурсов (энергия, вода и пр.) на протяжении всего жизненного цикла сооружения: от выбора участка под застройку, проектирования и производства строительных работ, выбора инженерных решений, фасадов, внутренних сетей, до эксплуатации, ремонта (реновации) и сноса сооружения. С целью минимизации воздействия зданий и строений на окружающую среду на протяжении всего жизненного цикла, разработан и утвержден перечень «зеленых» технологий, применяемых для внедрения в строящемся многофункциональном комплексе WEST MALL.

При строительстве многофункционального комплекса «WEST MALL» рассматривается возможность внедрения, в том числе следующих мероприятий, но не ограничивается:

1. Градостроительные решения, генплан, благоустройство, озеленение, парковки.
 - Организация вокруг Комплекса комфортной зоны для людей, которые не увидят технической жизни объекта, т.к. вся логистика, зоны разгрузки, сбора отходов, все технические зоны размещены на минус первом этаже и частично в закрытых помещениях на кровле;
 - Обеспечение машино-местами по критериям необходимости и достаточности. Размещение машино-мест на подземном этаже.
 - Максимальное использование велотранспорта и электросамокатов, обеспечение для них мест парковки и зарядки перед комплексом.
 - Места зарядки электромобилей в подземной автостоянке.
 - Выделенные велосипедные дорожки на прилегающей территории.
 - Максимально возможное озеленение прилегающей территории.
 - Устройство «зеленой крыши».
2. Архитектурно-планировочные решения. Внутренняя и наружная отделка.
 - Обеспечение максимально светлого фронта для рабочих помещений и зон отдыха, соблюдение режима естественного освещения и инсоляции сверх нормативных показателей.
 - Размещение мест хранения отходов на подземном этаже, транспортировка отходов только внутри здания на обособленных лифтах (подъемниках). Вывоз отходов автотранспортом непосредственно из подземного этажа на улицу. Отсутствие наружных дебаркадеров. Путь вывоза отходов из здания минует зоны отдыха и подъездные

дороги к жилым зданиям.

- Строительные и отделочные материалы без асбестосодержащих компонентов.
- Применение в светопрозрачном заполнении наружных стен стекол с покрытиями, обеспечивающими теплоизоляцию, защиту от солнца и ослепляющих бликов, что максимально соответствует требованиям энергоэффективности. Применяемые стекла содержат до 30% переработанного стекла (внутренний и внешний стеклянный бой).
- Применение материалов, не выделяющих летучих органических соединений (ЛОС) и формальдегида.
- Применение стеклопакетов, которые обладают низким соларным фактором и высоким коэффициентом сопротивления теплопередаче, предотвращают дискомфорт от холода и перегрева для находящихся рядом с окнами/витажами людей.
- Применение стекол повышенной прозрачности, увеличение естественного освещения поддерживает нормальный суточный биоритм человека.
- Применение стекол, способствующих ограничению уровня фонового шума на 50 дБ.
- Применение фасадных металлических панелей (титан-цинк) с высокими механико-технологическими свойствами, в том числе, произведенных со вторичной переработкой, безопасных для человека и окружающей среды.
- Применение керамических плит с антибактериальной обработкой.
- Озеленение общих пространств центра. Снижение уровней загрязняющих веществ (бензола, диоксида азота, формальдегида) и шума, повышение влажности воздуха.

3. Инженерные системы здания.

При реализации инженерно-технических систем будут использованы максимально энергоэффективные решения.

Утвержденный объем финансирования проекта за счет денежных средств, полученных от размещения облигационного займа N 4B02-02-71794-H-002P от 07.12.2020: 500 000 000 рублей. Все средства, полученные от размещения облигационного займа N 4B02-02-71794-H-002P от 07.12.2020 будут направлены на финансирование проекта многофункционального комплекса «WEST MALL».

Доля финансирования проекта за счет других источников: В соответствии с общим объемом затрат на строительство многофункционального комплекса «WEST MALL» в размере 4,425 млрд. рублей, 500 млн. рублей будет профинансировано за счет средств, полученных от размещения облигационного займа N 4B02-02-71794-H-002P от 07.12.2020, что составляет 11,3% от общей стоимости проекта, оставшаяся часть (88,7%) будет профинансирована за счет собственных средств компании и привлеченных банковских кредитных средств.

Сведения о расходовании привлеченных средств, сведения о расходовании привлеченных средств в отчетном периоде:

N п/ п	Наименование проекта/ краткое описание	Поставщик / подрядчик	Договор (соглашение)	Утвержденный объем финансирования проекта за счет облигаций, руб.	Сведения о расходовании (распределении) привлеченных средств		Этап (стадия) завершения проекта на 30.06.2023
					Сумма, руб.	Номер поручения, дата	
1	Приобретение, поставка и монтаж инженерных систем, обеспечивающих ресурсосбережение и	ООО "АртСтрой"	АС-07/09-21-1 от 07.09.21	132 254 000-00	105 000 000,00 27 254 000,00	263; 30.09.2021 146; 08.12.2022	Не завершен. Срок завершения 3-4 квартал

	энергоэффективность, соответствие международному эко-стандарту BREEAM и минимальное негативное воздействие на окружающую среду на объекте «Многофункциональный комплекс WEST MALL по адресу: г. Москва, ул. Большая Очаковская, вл.1», в том числе приобретение оборудования для холодильного центра						2023
2	Приобретение, поставка и монтаж инженерных систем, обеспечивающих ресурсосбережение и энергоэффективность, соответствие международному эко-стандарту BREEAM и минимальное негативное воздействие на окружающую среду на объекте «Многофункциональный комплекс WEST MALL по адресу: г. Москва, ул. Большая Очаковская, вл.1»: приобретение оборудования и монтаж автоматической системы управления теплоснабжением, включая пофасадное регулирование отопления, подогрев воды в системе ГВС с использованием тепла «обратного» теплоносителя отопления, направленных на повышение энергоэффективности и теплоэффективности с целью снижения потребления энергии более чем на 20% (кВт*ч/м2)	ООО "АртСтрой"	.НИР14122021/2 от 14.12.21	61 622 833,33	36 973 700,00 24 649 133,33	342; 14.12.2021 144; 08.12.2022	Не завершен. Срок завершения 3-4 квартал 2023

3	Приобретение, поставка и монтаж инженерных систем, обеспечивающих ресурсосбережение и энергоэффективность, соответствие международному эко-стандарту BREEAM и минимальное негативное воздействие на окружающую среду на объекте «Многофункциональный комплекс WEST MALL по адресу: г. Москва, ул. Большая Очаковская, вл.1»: приобретение оборудования и монтаж системы регулирования производительности приточно-вытяжных установок с применением энергоэффективных двигателей по датчикам СО и СО2, рециркуляции и рекуперации тепла, с целью снижения потребления энергии более чем на 20% (в кВт-ч/м2).	ООО "АртСтрой"	НИР14122021/1 от 14.12.21	138 495 256,41	108 026 300,00 30 468 956,41	350; 16.12.2021 145; 08.12.2022	Не завершен. Срок завершения 3- 4 квартал 2023
4	Емкости Rainpark D-1400 L-3400 для надземной установки	СТАНДАРТПА РК ООО	РМ-008 182 от 19.07.2022	331 468,00	107 815,20 223 652,80	483; 09.08.2022 852; 22.12.2022	Завершено
5	Приобретение, поставка, оборудования, позволяющего сократить потребление энергоресурсов не менее чем на 20% на объекте «Многофункциональный комплекс WEST MALL по адресу: г. Москва, ул. Большая Очаковская, вл.1»: оборудование для системы автоматизации и диспетчеризации: щиты управления, щиты	ООО "АртСтрой"	АС-15/12-22-02 от 15.12.2022	167 292 498,26	167 292 498,26	867; 28.12.2022	Не завершен. Срок завершения 4 квартал 2023

диспетчеризации, датчики температуры.						
	Израсходовано за период с 01.01.2021-31.12.2021			250 000 000-00		
	Израсходовано за период с 01.01.2022-31.12.2022			249 996 056-00		
	Израсходовано за период с 01.01.2023-30.06.2023			-----		

Сведения об управлении нераспределенными средствами

В соответствии с финансовой политикой АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», денежные средства, полученные от размещения облигационного займа N 4B02-02-71794-H-002P от 07.12.2020 до момента проведения фактических платежей в рамках финансирования проекта многофункционального комплекса «WEST MALL», могут быть размещены на депозитах в банках или вложены в ликвидные ценные бумаги.

На 31 декабря 2022 года денежные средства в размере 500 000 000 рублей полностью израсходованы.

ИТОГО за период с 28.12.2020 по 31.12.2022 израсходовано 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)

За 2021 год израсходовано: 250 001 960,00 рублей.

За период с 01.01.2022 -31.12.2022 год израсходовано: 249 998 040,00 рублей 00 копеек.

За период с 01.01.2023-30.06.2023 израсходовано 0 рублей в связи с тем, что все средства облигационного займа израсходованы по состоянию на 31.12.2022.

По состоянию на 30.06.2023:

1. Авансировано проектов со сроком выполнения в 2023 году на сумму – 499 664 588 рублей 00 копеек.
2. Завершено и полностью оплачено проектов со сроком выполнения в 2022 году - 331 468 рублей 00 копеек.
3. Расходы на обслуживание специального «зеленого» расчетного счета – 3 944 рублей.

Сведения о достижении качественных и количественных показателей реализации проекта:

В результате внедрения «зеленых» технологий в рамках проекта Многофункционального комплекса «WEST MALL», направленных на минимизацию негативного воздействия на окружающую среду, планируется достигнуть следующих показателей:

- Ожидание потребление теплотенергии в год – 0,288 МВт*ч / м2;
- Ожидаемое потребление электроэнергии в год – 0,392 МВт*ч / м2;
- Ожидаемый объем водопотребления в год – 1,037 м3 / м2;
- Ожидаемый объем косвенных выбросов парниковых газов, связанных с годовым потреблением тепло и электроэнергии – 0,24 тонн CO2-экв / м2.

По отношению к предприятиям-аналогам, согласно расчетам, эффект может достигать следующих показателей:

- Ожидаемый расход электроэнергии – ниже показателей предприятий - аналогов на 2504,59 МВт*ч / год
- Ожидаемый расход тепловой энергии – ниже показателей предприятий - аналогов на 3 673,44 МВт*ч / год

- Ожидаемый объем косвенных выбросов парниковых газов, связанных с потреблением тепло и электроэнергии - ниже показателей предприятий - аналогов на 2,2 тыс. тонн CO₂-экв / год

Расчет ожидаемого экологического эффекта учитывает эффект от операционной деятельности потенциальных арендаторов Комплекса (в том числе пунктов общественного питания). АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» стремится минимизировать негативное воздействие на окружающую среду не только от операционной деятельности общих зон, но и от операционной деятельности арендаторов

Сведения, подтверждающие реализацию проекта, описание которого содержится в решении о выпуске (программе) облигаций, включенных в Сегменты Сектора устойчивого развития, и фактическое использование всех денежных средств, полученных от размещения указанных облигаций: получено разрешение на строительство многофункционального комплекса «WEST MALL». Начало строительства - 1 квартал 2022 года. Завершение проекта планируется в 4 квартале 2023 года.

Сведения о состоянии проекта на дату окончания отчетного периода – 30.06.2023.

Проектная документация многофункционального комплекса «WEST MALL» разработана и прошла экспертизу. В декабре 2021 получено разрешение на строительство. На текущий момент ведутся строительно-монтажные работы по устройству кровли, внутренних и внешних инженерных сетей.

Выплата купонного дохода:

Номинальная стоимость облигаций (к начислению)	Период начисления купонного дохода	Количество дней	Базовый индикатор (процентов)	Размер купонного дохода (процентов)	Срок уплаты купонного дохода	Сумма выплаченного купонного дохода (рублей)	Номер поручения, дата
500 000 000	28.12.2020 – 29.03.2021	92	24,93 на одну биржевую облигацию	10%	29.03.2021	12 465 000	191; 29.03.2021
500 000 000	29.03.2021 – 28.06.2021	92	24,93 на одну биржевую облигацию	10%	28.06.2021	12 465 000	480; 28.06.2021
500 000 000	28.06.2021-27.09.2021	92	24,93 на одну биржевую облигацию	10%	27.09.2021	12 465 000	697; 27.09.2021
500 000 000	27.09.2021-27.12.2021	92	24,93 на одну биржевую облигацию	10%	27.12.2021	12 465 000	1005; 27.12.2021
500 000 000	27.12.2021-28.03.2022	91	24,93 на одну биржевую облигацию	10%	28.03.2022	12 465 000	166; 28.03.2022
500 000 000	28.03.2022-27.06.2022	91	24,93 на одну биржевую облигацию	10%	27.06.2022	12 465 000	395; 27.06.2022
500 000 000	27.06.2022-26.09.2022	91	24,93 на одну биржевую облигацию	10%	26.09.2022	12 465 000	589; 26.09.2022

500 000 000	26.09.2022-26.12.2022	91	24,93 на одну биржевую облигацию	10%	26.12.2022	12 465 000	856; 26.12.2022
500 000 000	26.12.2022-27.03.2023	91	24,93 на одну биржевую облигацию	10%	27.03.2023	12 465 000	151; 27.03.2023
500 000 000	27.03.2023-26.06.2023	91	24,93 на одну биржевую облигацию	10%	26.06.2023	12 465 000	376; 26.06.2023

Генеральный директор

А.Ю. Панфилов

«08» декабрь 2023