



**Общество с ограниченной ответственностью
«Городской центр оценки и консалтинга»**

<https://gcok.ru>
info@gcok.ru

ОТЧЕТ № 7724-038-Б

**об оценке рыночной стоимости одной именной
обыкновенной бездокументарной акции в 100% пакете
акций ПАО «ИНГРАД» (ОГРН 1027702002943 от 04.09.2002)**

Дата оценки:	31.12.2023
Дата составления:	02.05.2024
Заказчик:	ПАО «ИНГРАД»

2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
5.1	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
5.2	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.....	11
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
6.1	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
6.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
6.2.1	Общая информация.....	13
6.2.2	Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес	13
6.2.3	Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах	14
6.2.4	Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес.....	15
6.2.5	Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном (складочном) капитале.....	15
6.2.6	Информация о распределении прибыли организации, ведущей бизнес	18
6.2.7	Сведения о наличии и условиях корпоративного договора	18
6.2.8	Органы управления Общества	19
6.2.9	Основные активы / Дочерние и зависимые Общества	19
6.2.10	Оцениваемое право	26
6.2.11	Обременения оцениваемого права.....	26
6.2.12	Информация о результатах производственно-хозяйственной деятельности, финансовая информация	26
6.2.13	Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость Объекта оценки	26
6.2.14	Факторы риска Общества.....	26
6.3	Финансовый анализ ПАО «ИНГРАД»	26
6.3.1	Исходные данные Общества.....	27
6.3.1	Анализ активов и пассивов баланса	29
6.3.2	Анализ отчета о финансовых результатах.....	30
6.3.3	Анализ ликвидности	31
6.3.4	Анализ финансовой устойчивости.....	32
6.3.5	Анализ оборачиваемости (деловой активности).....	34
6.3.6	Анализ рентабельности.....	35
6.3.7	Общие выводы по результатам финансового анализа	36
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	37
7.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки	37
7.1.1	Об итогах социально-экономического развития за 2023 г.	37
7.1.2	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2024 г. и на плановый период 2025 и 2026 гг.....	38
7.1.3	Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок Объекта оценки	41
7.2	Обзор рынка, к которому относится ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	42
7.3	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
7.3.1	Внешние факторы.....	46
7.3.2	Внутренние факторы.....	47
8.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	48
8.1	Этапы проведения оценки	48
8.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ БАЗЫ СТОИМОСТИ.....	48
8.3	Подходы к оценке.....	49
8.3.1	Затратный подход	49
8.3.2	Сравнительный подход	50
8.3.3	Доходный подход.....	51
8.3.4	Обоснование выбора используемых подходов и методов.....	51
8.4	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	55
8.4.1	Продолжительность прогнозного периода.....	55

8.4.2	Налогообложение	57
8.4.3	Прогноз макроэкономических и отраслевых показателей.....	57
8.4.4	Прогноз доходов и расходов.....	57
8.4.5	Прогноз амортизации и капитальных вложений.....	59
8.4.6	Прогноз изменения собственного оборотного капитала (СОК).....	60
8.4.7	Обоснование и расчет ставки дисконтирования.....	62
8.4.8	Расчет инвестированного капитала в постпрогнозный период.....	66
8.4.9	Расчет стоимости инвестированного капитала.....	67
8.4.1	Определение рыночной стоимости собственного капитала.....	69
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	71
9.1	Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки.....	71
9.2	Итоговое заключение о стоимости объекта оценки.....	71
10.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	73
10.1	Нормативные документы.....	73
10.2	Справочная литература.....	73
10.3	Методическая литература.....	73
11.	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	74
11.1	Внесение поправок на уровень контроля и ликвидности.....	74
11.2	Используемая терминология.....	76
11.3	Копии документов, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленные Заказчиком.....	79
11.3.1.1	Устав Общества.....	79
11.3.1.2	Реестр акционеров по состоянию на 31.12.2023.....	121
11.3.1.3	Бухгалтерская отчетность компании и пояснительная записка к ней за 2022 год.....	124
11.3.1.4	Бухгалтерская отчетность компании и пояснительная записка к ней за 2023 год.....	129
11.3.1.5	Расшифровки к бухгалтерской отчетности (приведены на CD-диске).....	185
11.4	Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки.....	186

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

Табл. 1-1.	Основные факты и выводы.....	5
Табл. 2-1.	Задание на оценку.....	7
Табл. 3-1.	Сведения о Заказчике.....	8
Табл. 3-2.	Сведения об оценочной организации.....	8
Табл. 3-3.	Сведения об Оценщике.....	8
Табл. 3-4.	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	9
Табл. 6-1.	Основные документы, на основании которых проводились расчеты.....	12
Табл. 6-2.	Общие сведения об оцениваемом Обществе.....	13
Табл. 6-3.	Отраслевая принадлежность по ОКВЭД.....	14
Табл. 6-4.	Акционеры ПАО «ИНГРАД» по состоянию на дату оценки (31.12.2023).....	15
Табл. 6-5.	Основные активы Общества.....	19
Табл. 6-6.	Расшифровка строки 1150 «Основные средства» Общества.....	19
Табл. 6-7.	Расшифровка строки 1170 «Финансовые вложения долгосрочные» Общества.....	20
Табл. 6-8.	Расшифровка строки 1210 «Запасы» Общества.....	23
Табл. 6-9.	Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» Общества.....	23
Табл. 6-10.	Расшифровка строки 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» Общества.....	23
Табл. 6-11.	Бухгалтерский баланс Общества за период 2020-2023 гг., тыс. руб.	27
Табл. 6-12.	Сравнительный аналитический баланс.....	29
Табл. 6-13.	Отчет о финансовых результатах Общества за 2020-2023 гг., тыс. руб.	30
Табл. 6-14.	Группировка статей баланса.....	31
Табл. 6-15.	Условия ликвидности баланса.....	31
Табл. 6-16.	Анализ ликвидности баланса Общества на 2023 г., тыс. руб.	31
Табл. 6-17.	Расчет показателей ликвидности Общества.....	32
Табл. 6-18.	Расчет показателей финансовой устойчивости Общества.....	32
Табл. 6-19.	Расчет показателей оборачиваемости.....	34
Табл. 6-20.	Расчет показателей рентабельности.....	35
Табл. 7-1.	Основные показатели развития экономики.....	38
Табл. 7-2.	Основные показатели прогноза социально-экономического развития РФ.....	40

Табл. 8-1. Подходы и методы оценки	49
Табл. 8-2. Анализ факторов, обосновывающих применение СП	52
Табл. 8-3. Анализ факторов, обосновывающих применение ДП	52
Табл. 8-4. Анализ факторов, обосновывающих применение ЗП	53
Табл. 8-5. Обоснованный выбор подходов, используемых Оценщиком	54
Табл. 8-6. Длительность различных фаз планирования	56
Табл. 8-7. Прогнозные макроэкономические и отраслевые показатели (2024-2026 гг.)	57
Табл. 8-8. Ретроспективные данные о выручке, тыс. руб.	57
Табл. 8-9. Ретроспективные данные о расходах, тыс. руб.	57
Табл. 8-10. Ретроспективные данные о прочих расходах и доходах, тыс. руб.	58
Табл. 8-11. Определение средней годовой линейной нормы амортизационных отчислений по основным средствам	59
Табл. 8-12. Амортизация и капитальные вложения основных средств, принятые для дальнейших расчетов	59
Табл. 8-13. Прогноз изменения оборотного капитала, тыс. руб.	61
Табл. 8-14. Премии за размер компании	64
Табл. 8-15. Определение премии за размер компании	65
Табл. 8-16. Диапазоны премии за специфический риск	65
Табл. 8-17. Расчет специфических рисков оцениваемой компании	65
Табл. 8-18. Расчет ставки дисконтирования для инвестированного капитала (WACC)	66
Табл. 8-19. Расчет стоимости инвестированного капитала	68
Табл. 8-20. Определение рыночной стоимости собственного капитала	69
Табл. 8-21. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках ДП	70
Табл. 9-1. Полученная стоимость по каждому из подходов	71
Табл. 11-1. Построение средних значений скидок на контроль в привязке к средним изменениям стоимостей в реперных точках	74

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1-1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Основание для проведения оценки	Договор № 7724-038-Б от 15.04.2024
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Вид объекта оценки	акции
Объект оценки	1 именная обыкновенная бездокументарная акция в составе 100% пакета акций ПАО «ИНГРАД» (ОГРН 1027702002943 от 04.09.2002)
Информация об акциях	ISIN - RU000A0DJ9B4, общее количество (100% пакет) – 41 220 793 шт. Номер государственной регистрации 1-01-50020-А Номинальная стоимость 1 000 RUB
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Описание приведено в Разд. № 6 настоящего Отчета
Местонахождение эмитента	127006, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул Краснопролетарская, д. 4, этаж 5, ком. 38
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право собственности
Правообладатели*	Подробные сведения об участниках ПАО «ИНГРАД» приведены в Табл. 6-4 (см. Разд. № 6.2.4 настоящего Отчета)
Балансовая (номинальная) 1 именной обыкновенной бездокументарной акции ПАО «ИНГРАД» ¹	1 000 руб. (41 220 793 000 руб. за 41 220 793 акций номиналом 1 000 руб. каждая, составляющих 100% пакет)
Обременения (ограничения) указанных прав	не зарегистрированы
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	
Стоимость в рамках доходного подхода	1 799,42
Стоимость в рамках сравнительного подхода	обоснованно не применялся
Стоимость в рамках затратного подхода	обоснованно не применялся
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	1 799,42
Формат представления полученных выводов	итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки представлена в рублях РФ, с учетом округлений
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	данный отчет, а также полученная в нем итоговая стоимость могут использоваться только для целей совершения гражданско-правовых сделок, в том числе выкуп, в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах», а также рекомендаций ЦБ РФ (Доклад для общественных консультаций «О реформировании подходов к осуществлению принудительного выкупа ценных бумаг публичных Акционерных обществ»)
Общие сведения об отчете об оценке	
Номер Отчета об оценке	Отчет № 7724-038-Б
Потенциальные пользователи Отчета	Заказчик и иные заинтересованные лица
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	31.12.2023
Период проведения работ	В соответствии с Договором № 7724-038-Б от 15.04.2024
Дата составления Отчета	02.05.2024
Цель оценки	для целей совершения гражданско-правовых сделок, в том числе выкуп, в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах», а также рекомендаций ЦБ РФ (Доклад для общественных консультаций «О реформировании подходов к осуществлению принудительного выкупа ценных бумаг публичных Акционерных обществ»). Полученные в результате исследований Исполнителя выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с целью оценки.

*Приведены сведения об акционерах, владеющих пакетами акций, соответствующих долям свыше 5% уставного капитала
Источник: составлено Оценщиком

¹ Балансовая стоимость отсутствует. Приведена стоимость балансовая стоимость чистых активов

Рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 31.12.2023, округленно составляет²:

1 799,42 (Одна тысяча семьсот девяносто девять) руб. 42 коп.

Директор Общества с ограниченной
ответственностью «Городской центр оценки и
консалтинга»

И.Е. Аршинов

Оценщик I категории

А.Г. Акиньев

² Реализация долей в уставном капитале и ценных бумаг не облагается НДС (подп. 12 п. 2 ст. 149 НК РФ).

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

На основании Договора № 7724-038-Б от 15.04.2024 Исполнителем оказаны услуги по определению рыночной стоимости Объекта оценки, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Табл. 2-1. Задание на оценку

Требования ФСО к составу Задания на оценку	Состав Задания на оценку
Объект оценки	1 именная обыкновенная бездокументарная акция в составе 100% пакета акций ПАО «ИНГРАД» (ОГРН 1027702002943 от 04.09.2002)
Прочие данные на объект оценки	Сокращенное наименование - ООО «ИНГРАД» Полное наименование – Публичное акционерное общество «ИНГРАД» Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) – 1027702002943 от 04.09.2002 Место нахождения: 127006, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Краснопролетарская, д. 4, этаж 5, ком. 38, Информация об акциях: ISIN - RU000A0DJ9B4, общее количество (100% пакет) – 41 220 793 шт. Номер государственной регистрации 1-01-50020-А Номинальная стоимость 1 000 RUB
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право: Право собственности Ограничения (обременения) прав – не зарегистрировано. С учетом предполагаемого использования результатов оценки, объект оценки рассматривается без учета ограничения (обременения) прав
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для целей совершения гражданско-правовых сделок, в том числе выкуп, в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах», а также рекомендаций ЦБ РФ (Доклад для общественных консультаций «О реформировании подходов к осуществлению принудительного выкупа ценных бумаг публичных Акционерных обществ»)
Вид определяемой стоимости Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость Предпосылки: -предполагается сделка с объектом оценки; -участники сделки или пользователи объекта являются неопределенные лица (гипотетические участники); - дата оценки – 31.12.2023 -предполагаемое использование объекта – текущее использование; -характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	31.12.2023
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с р. II ФСО III	Специальные допущения и ограничения на этапе формирования Задания на оценку не установлены, информация будет приведена в Отчете об оценке
Ограничения оценки в соответствии с р. III ФСО III	Ограничения оценки в соответствии с р. III ФСО III в рамках Задания на оценку не определены.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет об оценке и содержащиеся в нем результаты оценки являются информацией, ценной для Заказчика и не подлежащей разглашению, поскольку составляют коммерческую тайну. Указанная информация имеет действительную и потенциальную коммерческую ценность в силу ее неизвестности третьим лицам, к ней нет свободного доступа на законном основании
Наименование документа, в соответствии с которым проводится оценка	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Форма составления отчета об оценке	Смешанная форма
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено
Применяемые стандарты оценки	Общие ФСО I, II, III, IV, V, VI, вступившие в силу с 07.11.2022; ФСО №8 вступившие в силу с 01.07.2015; Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков.
Прочие условия и допущения, на которых должна основываться оценка	См. Разд. № 4 настоящего Отчета

Источник: Задание на оценку, Приложение №1 к Договору № 7724-038-Б от 15.04.2024

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике приводятся в нижеследующей таблице.

Табл. 3-1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Организационно-правовая форма	Публичные акционерные общества
Полное наименование	Публичное акционерное общество «ИНГРАД»
Сокращенное наименование	ПАО «ИНГРАД»
Юридический адрес / Почтовый адрес	127006, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Краснопролетарская, д. 4, этаж 5, ком. 38
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027702002943
Дата присвоения ОГРН	04.09.2002

Источник информации: Договор № 7724-038-Б от 15.04.2024

Реквизиты Оценочной организации (Исполнителя) представлены в таблице ниже.

Табл. 3-2. Сведения об оценочной организации

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Городской центр оценки и консалтинга»
Сокращенное наименование	ООО «Городской центр оценки и консалтинга»
Юридический адрес / Почтовый адрес	143007, Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Молодежная, 46, ком. 201
ИНН / КПП	3255046536/503201001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1053266068118
Дата присвоения ОГРН	04.07.2005
Банковские реквизиты:	р/с 40702810800000031511 в АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» к/с 30101810200000000700, БИК 044525700
Сведения о страховании ответственности	Застраховано СО «Ресо-Гарантия», 117105, г. Москва, Нагорный проезд, д.6 ИНН 7710045520, ОГРН 1027700042413. Полис страхования №922/2420903687 от 19.12.2023. Срок страхования 19.12.2023-01.08.2024. Размер страховой суммы: 1 000 000 001 (Один миллиард один) руб.
Независимость юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, соответствует требованиям в отношении объекта оценки ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Источник информации: составлено Оценщиком

В проведении оценки принимал участие оценщик, работник Оценочной организации (далее – «Оценщик»), сведения о котором приводятся в нижеследующей таблице.

Табл. 3-3. Сведения об Оценщике

Наименование	Описание
Ф.И.О.	Акиньев Александр Геннадьевич
Образование	- Диплом ПП-I № 608695 от 20.06.2013, регистр № 0519; выдан ФГБОУ ВПО, выдан Брянской государственной инженерно-технологической академией по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» - Диплом ВСГ 3981148 от 18.06.2009, выдан Брянской государственной инженерно-технологической академией, Инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в СРО (СМАО), регистр. № 3944 от 17.09.2018 Местоположение СРО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, помещение XXIII
Стаж работы в оценочной деятельности	стаж – с 01.10.2011
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» 30 000 000 рублей; Страховой полис № 922/2420912738 от 28.07.2023 Срок действия полиса с 02.08.2023 по 01.08.2024

Наименование	Описание
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	- Квалификационный аттестат №021109-1 от 11.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости» - Квалификационный аттестат №025637-2 от 22.07.2021 по направлению «Оценка движимого имущества» - Квалификационный аттестат № 029423-3 от 10.09.2021 по направлению «Оценка бизнеса»
Трудовой договор с	Трудовой договор № 29 от 19.03.2018 с ООО «Городской центр оценки и консалтинга»
Место нахождения Оценщика	143007, РФ, Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Молодежная, 46, ком. 201
Контактная информация Оценщика	тел. 8 (495) 136 62 36; e-mail: info@gcok.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты к проведению настоящей оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. - Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. - Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. - Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. - Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Источник: составлено Оценщиком

В ходе оказания услуг по оценке Оценщик имеет право пользоваться услугами сторонних специалистов – Оценщиков (например, Оценщика недвижимости) и/или консультантов, не являющихся Оценщиками. Сторонние специалисты могут быть привлечены для участия в процессе оценки самим Оценщиком или юридическим лицом, с которым

Оценщик заключил трудовой договор, если договор на проведение оценки был заключен с данным юридическим лицом, или же третьей стороной, например, заказчиком оценки. Специалист может быть привлечен как путем заключения с ним трудового договора, так и путем заключения договора на оказание услуг с юридическим лицом, с которым у того заключен трудовой договор.

В случае если Оценщик пользуется услугами сторонних специалистов, он указывает в Отчете квалификацию и степень участия в процессе оценки, а также обосновывает необходимость привлечения к оценке каждого из них. Если консультант привлечен самим Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, Оценщику необходимо убедиться в квалификации данного консультанта и прийти к выводу, что он владеет необходимыми знаниями и опытом в требуемой области.

Оценщик, пользующийся услугами сторонних специалистов, несет имущественную ответственность за убытки, причиненные заказчику оценки, и имущественный вред, причиненный третьими лицами, вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости, указанной в Отчете, в соответствии со статьей 24.6 Закона, в т.ч. если они причинены по вине стороннего специалиста.

Табл. 3-4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Наименование	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались		

Источник: составлено Оценщиком

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Наличие допущений при проведении оценки является общепринятой практикой. Целью включения является установление разумного и согласованного объема расчетов, выполняемых в рамках оценки для того, чтобы Оценщик мог определить стоимость объекта эффективно и с достаточной точностью. Допущения не предназначены для того, чтобы ограничивать объем исследований или анализируемых данных.

Ограничения оценки, на которых должна основываться оценка

- Ограничения оценки отсутствуют (не установлены).

Специальные допущения, иные существенные допущения

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки (31.12.2023) или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

В данном случае существенным обстоятельством, которое потенциально может ограничить точность оценки, является отсутствие в распоряжении оценщика каких бы то ни было прогнозных бюджетов и бизнес планов, связанных с проектами строительства, осуществляемыми оцениваемой компанией. Таким образом, фактически оценка основана исключительно на ретроспективных сведениях о компании, большая часть из которых может быть получено из публичных источников.

Также следует отметить, что экономическая конъюнктура, сложившаяся после начала СВО, порождает существенную неопределенность и в части макроэкономических параметров, что, в свою очередь, также влияет на точность оценки.

Кроме того, несмотря на наличие ретроспективных данных о сделках с долями капитала данной компании, они не являются репрезентативными для целей данной оценки с учетом новых экономических реалий.

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки (31.12.2023), но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)

- Данные допущения не выявлены.

Прочие допущения, на которых основывается оценка

- Представление итоговой величины стоимости: конкретное число с округлением по математическим правилам округления.
- Валюта, в которой выражена итоговая величина стоимости объекта оценки - рубли РФ.
- При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая и иные специальные экспертизы.
- Информация об объекте оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки предоставляется Заказчиком.
- Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщика), членом которой является Оценщик.

5.1 ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326;
- Типовые правила профессиональной этики оценщиков, утверждены Приказом Минэкономразвития России № 708 от 30.09.2015.

Обоснование применения федеральных стандартов оценки: соблюдение федеральных стандартов оценки при осуществлении Оценщиками оценочной деятельности в РФ является обязательным требованием в соответствии со ст. 11,20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции).

5.2 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика:
 - ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка бизнеса»; утверждены решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 08.08.2008 (в действующей редакции);
 - ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости»; утверждены решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008 (в действующей редакции);
 - ✓ Внутренние стандарты и правила ведения оценочной деятельности СМАО.

Обоснование применения стандартов: данные стандарты и правила являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности членами вышеуказанного СРО на основании требований ст. 11,20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции).

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России не применялись по причине отсутствия таких рекомендаций.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, на основании которых проводились расчеты представлены ниже.

Табл. 6-1. Основные документы, на основании которых проводились расчеты

№ п/п	Наименование
1	Устав Общества
2	Реестр акционеров по состоянию на 31.12.2023
3	Бухгалтерская отчетность компании и пояснительная записка к ней за 2023 год
4	Расшифровки к бухгалтерской отчетности (приведены на CD-диске)

Источник: составлено Оценщиком

Копии данных документов приведены в Разд. № 11.3 настоящего Отчета.

Все материалы и информация предоставляются Заказчиком в электронном виде. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики объекта оценки, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базой данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

- нормативные документы (полный перечень см. Разд. № 10.1 настоящего Отчета);
- справочная литература (полный перечень см. Разд. № 10.2 настоящего Отчета);
- методическая литература (полный перечень см. Разд. № 10.3 настоящего Отчета);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Суждение оценщика относительно признания информации достоверной, надежной, существенной и достаточной

Профессиональное суждение оценщика относительно признания информации достоверной, надежной, существенной и достаточной

- Оценщиком проведена проверка допущений оценки в отношении Объекта оценки и условий предполагаемого использования результатов, представленных в данном Отчете об оценке, по требованиям п.4.ФСО III. Принятые допущения не противоречат действующему законодательству Российской Федерации и согласованы с Заказчиком оценки (требования п.6.ФСО III);
- Ограничения, а также связанные с ними допущения согласованы Оценщиком и Заказчиком и раскрыты в Отчете об оценке (требования п.8.ФСО III). С учетом ограничений оценки Оценщик может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки, объем исследований достаточен для получения достоверного результата оценки (требования п.9.ФСО III);
- Учитывая допущения оценки, компетентность и независимость источников информации от Объектов оценки и (или) от Заказчика оценки, Оценщик на основании анализа признает используемую в Отчете об оценке информацию:
 - ✓ существенной и достаточной, поскольку Оценщик действовал из принципа должной осмотрительности, выполнил сбор информации из источников, указанных в п.10.ФСО III, способами, предусмотренными требованиями п.11.ФСО III;
 - ✓ достоверной, надежной, поскольку у Оценщика отсутствуют основания для признания обратного.

Заказчик оценки, правообладатель Объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо подтвердили, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам в соответствии с требованиями п.13.ФСО III.

- Приведенная в данном отчете информация признается Оценщиком допустимой для определения стоимости Объекта оценки с учетом следующих данных и фактов:
 - ✓ результаты проведенного анализа информации об объектах оценки;
 - ✓ результаты анализа рыночных данных;

- ✓ степень влияния информации, допущений, ограничений и проведенных в рамках оценки расчетных процедур на результат оценки;
- ✓ отсутствие нетипичных факторов.

6.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.2.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Объектом оценки являются 1 именная обыкновенная бездокументарная акция в составе 100% пакета акций ПАО «ИНГРАД» (ОГРН 1027702002943 от 04.09.2002).

Общие сведения об оцениваемом Обществе представлены ниже.

Табл. 6-2. Общие сведения об оцениваемом Обществе

Наименование	Показатель
ОКФС	34 (Совместная частная и иностранная собственность)
ОКОПФ	12247 (Публичные акционерные общества)
Полное фирменное наименование	Публичное акционерное общество «ИНГРАД»
Сокращенное фирменное наименование	ПАО «ИНГРАД»
Фирменное наименование на английском языке	PAO «INGRAD»
ИНН	7702336269
ОГРН, дата присвоение	1027702002943 от 04.09.2002
Место нахождения / Почтовый адрес	127006, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул Краснопролетарская, д. 4, этаж 5, ком. 38
Уставной капитал	41 220 793 000 (Сорок один миллиард двести двадцать миллионов семьсот девяносто три тысячи) руб. 00 коп.
ISIN	RU000A0DJ9B4
Полное число акций, шт.	41 220 793
Номинальная стоимость 1 шт., руб.	1 000
№ гос. рег. выпуска	1-01-50020-A
Основной вид деятельности	64.20 - деятельность холдинговых компаний
Информационные сайты и страницы организации в социальных сетях	https://www.ingrad.ru/
Руководитель	Шевчук Павел Борисович - генеральный директор

Источник: данные «СПАРК-Интерфакс»

6.2.2 ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ БИЗНЕСА, УСЛОВИЯХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС³

На дату определения стоимости (31.12.2023) основным видом деятельности ПАО «ИНГРАД» (ОГРН 1027702002943 от 04.09.2002) является деятельность холдинговых компаний, занимающихся строительством жилья массового сегмента в Московском регионе.

«Инград» – одна из крупнейших инвестиционно-девелоперских компаний России, ведущая свою деятельность с 2012 года, когда единственным девелоперским активом основного акционера ГК «Инград» ООО «Концерн «РОССИУМ» была компания АО «Инград», занимавшаяся строительством жилья массового сегмента в Московском регионе.

В 2016 году ООО «Концерн «РОССИУМ» приобрело компанию ПАО «ОПИН», а в 2017 году было завершено объединение девелоперских активов основного акционера под единым брендом «Инград», совокупный портфель объектов жилой недвижимости Группы составил почти 2,5 млн кв. м.

Синергический эффект от объединения АО «Инград» с ПАО «ОПИН» позволил создать мощный позиционный фундамент для Группы на рынке.

В 2017 г. Компания ставила перед собой цель в кратчайшие сроки войти в Топ-10 крупнейших девелоперов России. В настоящее время ГК «Инград» специализируется на строительстве жилых кварталов и микрорайонов комфорт- и бизнес-класса в Москве и Ближнем Подмоскowie, уделяя особое внимание соблюдению сроков и качеству строительства,

³ Источник: <https://www.ingrad.ru/news/267?ysclid=lvp67z2k74334259589>

формированию комфортной среды для жителей, созданию доступной и разнообразной образовательной, спортивной, бытовой инфраструктуры.

Основные операционные показатели за 2023 год

- Объем ввода в эксплуатацию (общая площадь) увеличился на 76,4% по сравнению с 2022 годом и составил 628 тыс. кв. м.
- Получено разрешений на строительство (РНС) на 267 тыс. кв. м (жилая площадь), что на 84% больше, чем в 2022 году.
- Объем реализации недвижимости увеличился на 12% по сравнению с 2022 годом и составил 243 тыс. кв. м.

Ключевые события 2023 года

- Компания вывела на рынок два новых знаковых проекта — ЖК INJOY в Войковском районе Москвы и ЖК «Белый GRAD» в подмосковных Мытищах.
- Группа компаний «Инград» вошла в ТОП-3 рейтинга уверенности журнала Forbes среди российских девелоперов в категории жилье бизнес-класса.
- «Инград» вошёл в ТОП-5 застройщиков по объемам ввода жилья в столице и в ТОП-15 — по стране. Компания ввела в эксплуатацию 21 многоквартирный дом в четырех жилых комплексах в Московском регионе.
- Компания привлекла финансирование Сбербанка с общим лимитом 435 млрд рублей. Средства будут направлены как на развитие строящихся ЖК, так и новых перспективных проектов, а также на рефинансирование кредитного портфеля.
- Собственникам было передано более 6000 квартир.
- Открыты три новых детских сада — один в Москве и два в Московской области.
- Заключен договор о строительстве и передаче в собственность города Москвы школы на 350 мест и детского сада на 180 мест в Новой Москве (Румянцево).
- На сегодняшний день ГК «Инград» построила 15 детских садов и 3 школы в Московском регионе. Теперь их посещают более 2000 детей и 4000 учеников соответственно. При этом также запланировано строительство новых социальных объектов.

Иной информации, кроме указанной выше, Заказчиком не было предоставлено, а также в открытом доступе Оценщику обнаружить не удалось.

6.2.3 ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПУСКАЕМОЙ ПРОДУКЦИИ (ТОВАРАХ) И (ИЛИ) ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТАХ, ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГАХ

В соответствии с Уставом основной целью предпринимательской деятельности Общества является извлечение прибыли. Общество имеет гражданские права и несет гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами.

Для достижения вышеупомянутых целей Общество осуществляет следующие виды деятельности.

Табл. 6-3. Отраслевая принадлежность по ОКВЭД

Код	Название	Лицензирование
64.20	Деятельность холдинговых компаний (основной - ЕГРЮЛ, Бухгалтерская отчетность)	
41.20	Строительство жилых и нежилых зданий	возможно
42.21	Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения	возможно
63.1	Деятельность по обработке данных, предоставление услуг по размещению информации, деятельность порталов в информационно-коммуникационной сети Интернет	
63.11.1	Деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов	
64.9	Деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению	возможно
64.99.3	Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний	
68.10	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	

Код	Название	Лицензирование
68.10.23	Покупка и продажа земельных участков	
68.2	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	
68.3	Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	возможно
69	Деятельность в области права и бухгалтерского учета	
70.10.1	Деятельность по управлению финансово-промышленными группами	
70.10.2	Деятельность по управлению холдинг-компаниями	
95.1	Ремонт компьютеров и коммуникационного оборудования	возможно

Источник: данные «СПАРК-Интерфакс»

Общество может осуществлять иные виды деятельности и оказывать другие услуги физическим и юридическим лицам в различных областях хозяйственной и производственной деятельности, если они не противоречат законодательству РФ.

Согласно данным «СПАРК-Интерфакс» ПАО «ИНГРАД» не имеет лицензий и сертификатов.

6.2.4 ИНФОРМАЦИЯ О СТРУКТУРЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ УСТАВНОГО (СКЛАДОЧНОГО) КАПИТАЛА, ПАЕВОГО ФОНДА ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС

Уставный капитал Общества составляет 41 220 793 000 (Сорок один миллиард двести двадцать миллионов семьсот девяносто три тысячи) руб. 00 коп.

Сведения об акционерах Общества приведены ниже.

Табл. 6-4. Акционеры ПАО «ИНГРАД» по состоянию на дату оценки (31.12.2023)

№ п/п	Наименование	Кол-во акций, шт.	Размер пакета, %	Размер пакета, руб.
1	Общество с ограниченной ответственностью "Концерн "РОССИУМ"	21 298 774	51,67%	21 298 774 000
2	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Портфельные инвестиции" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "АлгоритмИнвест"	7 500 000	18,19%	7 500 000 000
3	прочее (портфели менее 5,00%)	12 422 019	30,14%	12 422 019 000
-	Итого:	41 220 793	100,00%	41 220 793 000

Источник: данные ПАО «ИНГРАД»

6.2.5 ИНФОРМАЦИЯ О ПРАВАХ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ УЧРЕДИТЕЛЬНЫМИ ДОКУМЕНТАМИ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС, В ОТНОШЕНИИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ОБЫКНОВЕННЫХ И ПРИВИЛЕГИРОВАННЫХ АКЦИЙ, ПАЕВ В ПАЕВОМ ФОНДЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО КООПЕРАТИВА, ДОЛЕЙ В УСТАВНОМ (СКЛАДОЧНОМ) КАПИТАЛЕ

Все обыкновенные (размещенные и объявленные) именные акции Общества имеют одинаковую номинальную стоимость, и каждая обыкновенная именная акция Общества предоставляет ее владельцу – акционеру одинаковый объем прав.

- Акционеры-владельцы обыкновенных акций Общества имеют право:
- участвовать в Общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- получать дивиденды по принадлежащим им акциям;
- в случае ликвидации Общества получить часть имущества Общества, или его стоимость;
- совершать сделки с принадлежащими им акциями;
- получать информацию об Обществе и иметь доступ к документам Общества в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом;
- обжаловать в суд решения, принятые Общим собранием акционеров с нарушением требований действующего законодательства, настоящего Устава, в случае, если акционер (акционеры) не принимал участия в Общем собрании акционеров или голосовал против принятия такого решения, и указанным решением нарушены его права и законные интересы;

- требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих акционеру акций в случаях, предусмотренных законодательством;
- оспаривать, совершенные Обществом сделки в случаях, предусмотренных законодательством, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности сделок Общества;
- акционеры (акционер), владеющие в совокупности не менее чем 1 процентом размещенных обыкновенных акций Общества, вправе:
 - ✓ обратиться в суд с иском к члену Совета директоров, Генеральному директору Общества, а равно к управляющей организации или управляющему о возмещении убытков, причиненных Обществу их виновными действиями (бездействием),
 - ✓ знакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров,
 - ✓ оспаривать совершенные Обществом крупные сделки и сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, по основаниям, предусмотренным статьями 173.1, 174 Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом «Об акционерных обществах», и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Общества;
- акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе:
 - ✓ требовать созыва заседания Совета директоров Общества,
 - ✓ в срок не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Совет директоров Общества, число которых не может превышать количественный состав Совета директоров. В случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров, акционеры (акционер) Общества, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе предложить кандидатов для избрания в Совет директоров, число которых не может превышать количественный состав Совета директоров. Такие предложения должны поступить в Общество не менее чем за 30 дней до даты проведения внеочередного Общего собрания акционеров. Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров и предложение о выдвижении кандидатов вносятся с указанием имени (наименования) представивших их акционеров (акционера), количества принадлежащих им акций и должны быть подписаны акционерами (акционером) или их представителями. Предложения о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров Общества и предложения о выдвижении кандидатов в Совет директоров Общества (далее – предложения в повестку дня) могут быть внесены путем направления почтовой связью по адресу Общества, а также путем вручения Генеральному директору Общества, Председателю Совета директоров Общества или Корпоративному секретарю Общества под роспись.

Акционеры (акционер) Общества, не зарегистрированные в реестре акционеров Общества, вправе вносить предложения в повестку дня Общего собрания акционеров и предложения о выдвижении кандидатов также путем дачи соответствующих указаний (инструкций) лицу, которое учитывает их права на акции. Такие указания (инструкции) даются в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах. Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов в Совет директоров Общества – имя и данные документа, удостоверяющего личность, каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается, а также сведения, предусмотренные статьей 20.3 настоящего Устава.

Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.

Если предложение в повестку дня Общего собрания направлено почтовой связью, датой внесения такого предложения является дата, указанная на оттиске календарного штампа, подтверждающего дату отправки почтового отправления, а если предложение в повестку дня Общего собрания вручено под роспись – дата вручения.

В случае если предложение в повестку дня Общего собрания или предложение о выдвижении кандидатов подписано акционером (его представителем), права на акции которого учитываются по счету депо в депозитарии, осуществляющем учет прав на указанные акции, к такому предложению (требованию) должна прилагаться выписка по счету депо акционера в соответствующем депозитарии.

- акционеры (акционер), являющиеся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, имеют право требовать:

- ✓ созыва внеочередного Общего собрания акционеров;
- ✓ проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- акционеры (акционер), имеющие в совокупности не менее 25 процентов голосующих акций Общества, имеют право доступа к документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний коллегиального исполнительного органа Общества.

Акционеры Общества имеют преимущественное право приобретения размещаемых посредством открытой подписки дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа).

Акционеры Общества, голосовавшие против или не принимавшие участия в голосовании по вопросу о размещении посредством закрытой подписки акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, имеют преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, размещаемых посредством закрытой подписки, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа) и общему количеству акций Общества этой категории (типа).

Если решение, являющееся основанием для размещения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, принимается Общим собранием акционеров Общества, преимущественное право имеют лица, являющиеся акционерами Общества на дату определения (фиксации) лиц, имеющих право на участие в таком Общем собрании акционеров, а если указанное решение принимается Советом директоров Общества, – лица, являющиеся акционерами Общества на десятый день после дня принятия Советом директоров Общества такого решения, если более поздняя дата не установлена этим решением.

Лица, включенные в список лиц, имеющих преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, должны быть уведомлены о возможности осуществления ими преимущественного права в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении Общего собрания акционеров.

Уведомление должно содержать информацию о количестве размещаемых акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, цене размещения указанных ценных бумаг или порядке ее определения (в том числе при осуществлении преимущественного права приобретения ценных бумаг) либо указание на то, что такие цена или порядок ее определения будут установлены Советом директоров Общества не позднее начала размещения ценных бумаг, а также информацию о порядке определения количества ценных бумаг, которое вправе приобрести каждое лицо, имеющее преимущественное право их приобретения, порядке, в котором заявления этих лиц о приобретении акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, должны быть поданы в Общество, и сроке, в течение которого эти заявления должны поступить в Общество (далее – срок действия преимущественного права).

Общество не вправе до окончания срока действия преимущественного права размещать дополнительные акции и эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в акции, лицам, не имеющим преимущественного права их приобретения.

Лицо, имеющее преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, в течение срока его действия вправе полностью или частично осуществить свое преимущественное право путем подачи заявления о приобретении размещаемых ценных бумаг и исполнения обязанности по их оплате.

Заявление о приобретении размещаемых ценных бумаг лица, имеющего преимущественное право, зарегистрированного в реестре акционеров Общества, должно содержать сведения, позволяющие идентифицировать подавшее его лицо и количество приобретаемых им ценных бумаг.

Указанное заявление подается путем направления или вручения под роспись регистратору Общества документа в письменной форме, подписанного подающим заявление лицом, а если это предусмотрено правилами, в соответствии с которыми регистратор Общества осуществляет деятельность по ведению реестра, также путем направления регистратору Общества электронного документа, подписанного электронной подписью.

Лицо, имеющее преимущественное право, не зарегистрированное в реестре акционеров Общества, осуществляет такое преимущественное право путем дачи соответствующего указания (инструкции) лицу, которое осуществляет учет его прав на акции Общества. Такое указание (инструкция) дается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о ценных бумагах и должно содержать количество приобретаемых ценных бумаг.

К заявлению о приобретении акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, должен быть приложен документ об их оплате, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

В случае если решение о размещении дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, предусматривает их оплату неденежными средствами, лица, осуществляющие преимущественное право приобретения, вправе по своему усмотрению оплатить их деньгами.

Акционеры – владельцы обыкновенных акций обязаны:

- выполнять требования Устава Общества;
- не разглашать сведения, составляющие коммерческую и служебную тайну Общества;
- воздерживаться от действий, наносящих или способных нанести ущерб Обществу;
- оплачивать приобретаемые ценные бумаги Общества в порядке, определенном законодательством, настоящим Уставом и решением о выпуске ценных бумаг;
- участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Общество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если их участие необходимо для принятия таких решений;
- соблюдать принятые на себя обязательства по отношению к Обществу;
- сообщать Регистратору Общества обо всех изменениях своих реквизитов. Общество не несет ответственности за непредоставление информации и уведомлений акционерам и за невыплату дивидендов, если о таких изменениях не было сообщено Регистратору Общества;
- выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Уставом и внутренними документами Общества.

При выпуске Обществом привилегированных акций права и обязанности акционеров – владельцев привилегированных акций устанавливаются условиями их выпуска. Одновременно с принятием решения о выпуске привилегированных акций принимается решение о внесении изменений и дополнений в настоящий Устав в части определения прав акционеров – владельцев привилегированных акций.

6.2.6 ИНФОРМАЦИЯ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПРИБЫЛИ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС

Распределение прибыли Общества между его участниками приведено в ст. 9 Устава Общества.

Общество вправе ежеквартально, раз в полгода или раз в год принимать решение о распределении своей чистой прибыли между участниками Общества. Решение об определении части прибыли Общества, распределяемой между его участниками, принимается Общим собранием участников Общества. Часть прибыли Общества, предназначенная для распределения между его участниками, распределяется пропорционально их долям в уставном капитале Общества.

За период 2020-2023 гг. прибыль распределялась следующим образом:

- За 2020 – 29.06.2021 – 36,39 руб. на акцию, всего 1 500 013 774 руб.;
- За 2020 – 08.06.2020, 72,78 руб. на акцию, всего 3 000 027 553 руб.

6.2.7 СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ И УСЛОВИЯХ КОРПОРАТИВНОГО ДОГОВОРА

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора необходимо приводить в случае, если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству.

По данным ПАО «ИНГРАД» корпоративный договор отсутствует.

6.2.8 ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

Согласно главе 15 Устава Органами управления являются:

- Органами управления Общества являются:
- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Правление (коллегиальный исполнительный орган);
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

6.2.9 ОСНОВНЫЕ АКТИВЫ / ДОЧЕРНИЕ И ЗАВИСИМЫЕ ОБЩЕСТВА

Ключевой актив – то, что является основой для генерирования прибыли, потеря которого не позволяет компании получать доход в будущем.

Основные активы Общества представлены ниже.

Табл. 6-5. Основные активы Общества

Наименование	Код строки баланса	БС на 31.12.2023, тыс. руб.	Удельный вес, % *	Комментарий
Основные средства	1150	3 227 188	1,77%	Расшифровка приведена в Табл. 6-6 настоящего Отчета.
Финансовые вложения долгосрочные	1170	105 584 498	58,04%	Расшифровка приведена в Табл. 6-7 настоящего Отчета.
Запасы	1210	15 291 854	8,41%	Расшифровка приведена в Табл. 6-8 настоящего Отчета.
Дебиторская задолженность	1230	27 070 707	14,88%	Расшифровка приведена в Табл. 6-9 настоящего Отчета.
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	22 322 360	12,27%	Расшифровка приведена в Табл. 6-10 настоящего Отчета.
Итого активы	-	181 920 763	100,00%	-

* - от валюты баланса

Источник: данные ПАО «ИНГРАД»

Табл. 6-6. Расшифровка строки 1150 «Основные средства» Общества

№	Наименование группы основных средств	Полная стоимость основных средств (руб.)	Величина начисленной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость основных средств (руб.)
1	Здания	57 032 000,00	0,00	0,00
2	Сооружения	0,00	2 494 226,21	79 192,80
2	Машины и оборудование (кроме офисного)	1 821 586,53	3 386 882,42	1 134 099,86
3	Офисное оборудование	21 292 434,08	11 914 094,37	2 595 200,06
4	Транспортные средства	1 625 722,32	1 327 673,47	298 048,85
5	Производственный и хозяйственный инвентарь	1 240 000,00	6 551 727,88	1 914 822,28
6	Земельные участки	3 217 615 098,45		3 203 494 195,45
7	Другие виды основных средств	31 163 986,65	29 122 100,99	17 672 245,71
8	Не введенные в эксплуатацию объекты офисного и рекламного оборудования			0,00
	Итого по ОС в организации	3 331 790 828,03	54 796 705,34	3 227 187 805,01
9	Арендованное имущество		0,00	0,00
-	Итого:	3 331 790 828,03	54 796 705,34	3 227 187 805,01

Источник: данные ПАО «ИНГРАД»

Табл. 6-7. Расшифровка строки 1170 «Финансовые вложения долгосрочные» Общества

Наименование долгосрочных финансовых вложений		Сумма, руб.	Дата погашения	Комментарии
Контрагент	Основание			
Паи и доли (в рублях) (сч 58.01.)		91 035 263 067,48		
Взнос в имущество		2 000 100 000,00		
ВЯТСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО		100 000,00		
ИНГРАД ПОЙНТ ООО		145 000 000,00		
СВОБОДА АО		-200 000,00		списано 01.01.2023
О-ГОРОД ООО		5 000 000,00		
ПАВЛОВСКИЙ КВАРТАЛ ООО		1 850 000 000,00		
Доли		67 835 823 823,28		
ВЯТСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО		10 000,00		
ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ООО		508 637 400,00		
Инград Девелопмент, ООО Специализированный застройщик		10 000,00		
ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ ООО		1 129 998 970,00		
ИНГРАД НОВОСТРОЙКИ ООО		10 000,00		
ИНГРАД ПОЙНТ ООО		100 000,00		
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО		41 908,50		
ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО		239 171 000,00		
КЛИНСЕЛЬХОЗАГРО ООО		21 800 000,00		
ЛИДЕР ГРУПП ООО		100 000,00		
ЛОГИСТИКА-Т ООО		10 000,00		
ЛУЖНЕЦКАЯ ООО СЗ		100 000,00		
ОПИН ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО		2 674 146 550,00		
ПАВЛОВСКИЙ КВАРТАЛ ООО		310 000,00		
ПРЕЗИДЕНТ ООО		449 700 000,00		
ПРОЕКТ-1 ООО		10 000,00		
ПРОЕКТ КАПИТАЛ ООО		4 027 196 999,96		
ПРОСПЕКТ ООО (ИНН 7704646989)		52 660 707 865,16		
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА ООО		301 129,66		
РАЗВИТИЕ БУДУЩЕГО, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК		100 000,00		
РУМЯНЦЕВО ГРАД ООО СЗ		100 000,00		
СЗ СИМОНОВСКАЯ КОЛЛЕКШН ООО		10 000,00		
СЗ СК ТОРПЕДО ООО		1 274 002 000,00		

Наименование долгосрочных финансовых вложений		Сумма, руб.	Дата погашения	Комментарии
Контрагент	Основание			
СИМОНОВСКАЯ ООО СЗ		10 000,00		
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАТУАР ООО		1 000 010 000,00		
ТОРГОВЫЙ ДОМ ИНГРАД ООО		20 000 000,00		
ТРОИЦКОЕ ПОДВОРЬЕ ООО		10 000,00		
ФЛАГМАН ООО СЗ		2 433 745 000,00		
ЭКО-ЦЕНТР ООО		1 395 475 000,00		
Акции		21 644 053 044,20		
GROWTH TECHNOLOGIES (RUSSIA) LIMITED		794 167 366,07		
Onigomati Investment Limited		4 849 885 611,05		
OPIN CAPITAL INC.		67,08		
ИНГРАД АО		16 000 000 000,00		
Паи ПИФ		950 761 200,00		
ЗПИФ "Искра"		419 977 320,00		
ЗПИФ Фаренгейт (ИНН 7718928743)		530 783 880,00		Увеличены за счет взносов имуществом (теплосети Пушкино) на 117434400
Резервы под обесценение финансовых вложений сч.59		-1 395 475 000,00		
ЭКО-ЦЕНТР ООО		-1 395 475 000,00		На основании РЕУ от 12.10.2023 о ликвидации общества
Долгосрочные долговые ценные бумаги (в руб.) (сч 58.02.01)				
Долгосрочные долговые ценные бумаги (в руб.) (сч 58.02.01)				
Предоставленные долгосрочные процентные займы (в валюте) (сч 58.03.21)				
Предоставленные долгосрочные процентные займы (в у.е.) (сч 58.03.31)				
Предоставленные долгосрочные процентные займы (в рублях) (сч 58.03.2)		14 549 235 069,89		
Белов Богдан Романович	Договор займа б/н от 26.07.2023 2% по 25.07.2026	325 000 000,00	25.07.2026	
ВАЛЬДА ООО	Договор №ПАО_Вал/23 от 04.10.2023 (Per № ПВД-231003-5 от 03.10.2023) 14%, 04.10.2025	300 000 000,00	04.10.2025	
ВЯТСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО	Договор №ПАО_Вят/0123 от 13.01.2023 (Per № ПВД-230112-5 от 12.01.2023)R+0.2%, до 13.01.2025	4 146 000 000,00	13.01.2025	
ИНГРАД, АО Специализированный застройщик	Договор займа №ПАО/АО-666 от 11.11.2020 (14%) до 11.11.2025	85 500 000,00	11.11.2025	
Инград Девелопмент, ООО Специализированный застройщик	Договор займа б/н от 30.10.2019 до 30.10.2021 (7%); ДС2 до 01.08.2025 с автопродлонгацией	634 258 013,84	01.08.2025	
КЛИНСЕЛЬХОЗАГРО ООО	Договор займа №ПАО-К-201219 от 20.12.2019 (7,8% до 30.06.2025 г.)	119 600 000,00	30.06.2025	

Наименование долгосрочных финансовых вложений		Сумма, руб.	Дата погашения	Комментарии
Контрагент	Основание			
ЛИДЕР ГРУПП ООО	Договор №ИН/ЛГ-112022 от 28.12.2022 до R+0,2% 01.07.25 по МКС	961 357 472,85	01.07.2025	по МКС о порядке удовлетворения требований кредиторов по Старшей и Младшей задолженности
ЛОГИСТИКА-Т ООО	Договор №150823 от 15.08.2023, 7,5% до 15.08.2025	1 600 000,00	15.08.2025	
Осенний квартал, ООО Специализированный застройщик	Договор займа №ОПН-ОК/П (15%) от 11.12.2017 по 11.12.2019г. продлен до 20.08.2029 (15%)	740 323 640,82	20.08.2029	
	Уступка от АО ИНГРАД Договор займа б/н от 28.04.2018 до 10.07.2021 продлен до 20.08.2029 авт (11,5%)	10 000 000,00	20.08.2029	
ПАВЛОВСКИЙ КВАРТАЛ ООО	Договор №ПАО_Хл/23 от 20.02.2023 (Пер № ПВД-230214-16 от 14.02.2023)R+0,2%, до 20.02.2025	158 100 000,00	20.02.2025	
	Договор займа №ПАО-Пкв-210122 от 21.01.2022 г. (8,7%) до 21.01.2025 г.	575 000 000,00	21.01.2025	
Просторная долина, ООО Специализированный застройщик	Договор №ПАО_ПД/0922 от 06.09.2022 R+0,2% до 01.09.25 автопродлонга(Пер № ПВД-220902-4 от 02.09.2022)	652 500 000,00	01.09.2025	
РУМЯНЦЕВО ГРАД ООО СЗ	Договор займа №ПАО-ОГ-121219 от 12.12.2019(9%), ДС 1 до 01.05.2029, автопродлонгация	808 044 923,13	01.05.2029	
СЗ СИМОНОВСКАЯ КОЛЛЕКШН ООО	Договор №140823 от 14.08.2023 7,5% до 14.08.2025	2 100 000,00	14.08.2025	
СИМОНОВСКАЯ ООО СЗ	Договор №б/н от 15.03.2019; ДС1 до 18.05.2025; 9,75%(№ ПВД-190314-1 от 14.03.2019)	34 300 000,00	18.05.2025	
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФОРТУНА ООО	Договор №220923 от 22.09.2023 R+0.2% до 22.09.2025	608 062 488,38	22.09.2025	
	Договор №б/н от 04.05.2022 (Пер № ПВД-220504-1)R+0.2%, до 03.05.2024, суборд до 31.03.34	1 963 531 787,63	31.03.2034	
	Договор №Н_Ф/102022 от 08.11.2022 R+0.2% суборд 31.03.34	1 060 751 049,52	31.03.2034	
	Договор №ПАО_Ф/102022 от 08.11.2022 (Пер № ПВД-221026-14)R+0.2%, до 01.10.2024 суборд до 31.03.34	2 490 880,63	31.03.2034	
	Договор займа б/н от 29.11.2019 (до 29.11.2021 9,25%) автопродлонгация, суборд до 31.03.34	657 446 173,09	31.03.2034	
ТОРГОВЫЙ ДОМ ИНГРАД ООО	Договор №б/н от 22.02.2023 (Пер № ПВД-230130-3 от 30.01.2023) R+0.2%, до 22.02.2025	6 100 000,00	22.02.2025	
	Договор №ПАО_ТД/23 от 28.08.2023 11% до 28.08.2025	11 000 000,00	28.08.2025	
ТОРПЕДО МОСКВА АО ФК	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа ИН/Т-070818 от 07.08.2018, 10% до 01.04.2025	92 000 000,00	01.04.2025	01.04.2025 с автопродлонгацией
	Договор займа №ФК_Т/400 от 20.11.2020 г. (5,25% до 31.10.2021 г.)	15 000 000,00	01.04.2025	
	Договор займа б/н от 01.10.2019 до 01.04.2025 (9,75%)	30 000 000,00	01.04.2025	
ТРОИЦКОЕ ПОДВОРЬЕ ООО	Договор №ПАО_ТП/23 от 22.09.2023 12% до 22.09.2025	1 000 000,00	22.09.2025	
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ИМПУЛЬС ООО	Договор займа №ПАО_УК/23 от 27.02.2023 R+0.2%, до 27.02.2025	499 568 640,00	27.02.2025	
	Договор займа б/н от 01.10.2020 (6% до 01.10.2022) 13% до 01.10.2025	48 600 000,00	01.10.2025	
Долговсрочный депозит (Банк МКБ) счет 55.03.3		0,00		
Итого Финансовые вложения (стр.1170)		105 584 498 137,37		

Источник: данные ПАО «ИНГРАД»

Табл. 6-8. Расшифровка строки 1210 «Запасы» Общества

№	Наименование номенклатуры	Сумма (руб.)
1	Товар для продажи – земли, товары сч. 41	836 029 770,30
2	Товар-Гидравлические подъемники (пригодно для монтажа двухуровневых м/мест), товары сч. 41	1 011 393,22
3	Товар-Квартира в ЖК "Гусарская баллада", товары сч. 41	5 849 000,00
4	Товар-Машиноместо в ЖК Лучи, товары сч. 41	366 198,78
5	Готовая продукция (квартиры, кладовые, машиноместа, нежилые помещения и др.) (сч. 43)	6 294 855 325,59
6	Объекты, после расторжения ДДУ и получения РНВ переходящие в категорию "Готовая продукция" - ФОК и ТЦ, сч. 43	912 667 875,53
7	Товары и готовая продукция отгруженные, право собственности на которые не перешло к приобретателю сч. 45	92 287 767,17
8	Завершенные строительством инвестиционные объекты сч. 08.34	7 135 552 875,27
-	Итого:	15 291 853 999,59

Источник: данные ПАО «ИНГРАД»

Табл. 6-9. Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» Общества

№	Наименование	Показатель
1	стр. 12301- расчеты с поставщиками и подрядчиками	3 098 203 371,58
2	стр. 12302- расчеты с покупателями и заказчиками	3 314 996 633,70
3	стр. 12303 -беспроцентные займы	1 159 795 507,83
4	стр. 12304 -%% по выданным займам	7 610 916 066,98
5	стр. 12305 - прочие расчеты с разными дебиторами	11 886 795 544,09
-	Итого:	27 070 707 124,18

Источник: данные ПАО «ИНГРАД»

Табл. 6-10. Расшифровка строки 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» Общества

Наименование контрагента	Основание	Задолженность /авансы выданные, руб.	Дата погашения задолженности
Предоставленные краткосрочные процентные займы (в рублях) (сч. 58.03.01)		22 322 359 909,42	
OPIN CAPITAL INC.	Договор займа б/н от 14.04.2021 г. (7% до 14.04.2023 г.)	150 000,00	14.04.2023, автопродлонгация на год
ВАЛЬДА ООО (770701001)	Договор №б/н от 13.05.2022 (Пер № ПВД-220505-3 от 05.05.2022)R+0.2% до 13.11.2024	2 491 527 100,00	13.11.2024, автопродлонгация
ВЯТСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО	Договор №ПАО-ВЯТ/01_2022 от 17.05.2022 (Пер № ПВД-220516-7 от 16.05.2022)R+0.2% до 17.05.24	131 000 000,00	17.05.2024
	Договор займа №140920 от 14.09.2020 г. (до 14.09.2022, 9%) 11% до 13.09.24	1 279 252 922,06	13.09.2024, автопродлонгация на год
ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАПИТАЛ ООО	Договор займа №ОПН-ЗКП-08042016 от 08.04.2016 (9% до 31.01.2020)	15 000 000,00	31.12.2023, автопродлонгация на год
ЗПИФ Фаренгейт (ИНН 7718928743)	Договор займа №ДЗ-ФАР-1008/23-20 (9019) от 10.08.2023 г 8,5%.до 31.08.2024	10 000 000,00	31.08.2024
ИНВЕСТ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО (ИНН 7707526672)	Договор Займа № ОИ-ИН-08092011 от 08.09.2011 до 30.08.2021 по ДС (11%), до 30.08.24 автопродлонгация	179 793 794,52	30.08.2024
ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ООО	Договор займа №211020 от 10.11.2020 до 10.11.2022 (14%) автопродлонгация	1 343 249 790,48	автопродлонгация на год

Наименование контрагента	Основание	Задолженность /авансы выданные, руб.	Дата погашения задолженности
ИНГРАД АО СЗ	Договор №ПАО-АО/08_22 от 12.08.2022 R+0,2% на 2 года с автопролон, 15%	61 500 000,00	12.08.2024 , автопролонгация на год
ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	Договор займа №ПАО_ИН_122022 от 26.12.2022 R+0.2% до 26.12.24 с автопролонгацией	994 500 000,00	26.12.2024 с автопролонгацией
ИНГРАД НОВОСТРОЙКИ ООО	Договор №б/н от 27.12.2022 (Per № ПВД-230113-5 от 13.01.2023), R+0.2%, до 27.12.2024, автопролонгаци	9 900 000,00	27.12.2024, с автопролонгацией на год
ИНГРАД ПОЙНТ ООО	Договор №ПАО-ИП-110621 от 11.06.2021 г. (9% до 30.06.2022 г.) до 30.06.24	64 225 845,15	30.06.2024
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 06.02.2018 до 06.02.2020 (10%)	56 850 000,00	автопролонгация на год
ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	Договор №ПАО-ИР/160622 от 24.06.2022 (Per № ПВД-220621-1 от 21.06.2022)R+0.2%, 13% до 24.06.2024	1 019 100 000,00	26.04.2024
	Договор займа б/н от 08.10.2021 г. (8,75% до 08.10.2023), автопролонгация	70 000 000,00	08.10.2023, автопролонгация на год
ЛИДЕР ГРУПП ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/ЛГ-020818 от 02.08.2018 до 01.02.2024 (10%)	899 513 668,46	01.02.2024, автопролонгация
ЛУЖНЕЦКАЯ ООО СЗ	Договор №ПАО_ГИ/1222 от 23.12.2022 до 23.12.2024, 15%, автопролонгация	2 212 400 000,00	23.12.2024, с автопролонгацией
	Договор займа б/н от 29.09.2021 г. (8,75% до 29.09.2022 г.) до 31.12.24 автопролонгация	200 000 000,00	31.12.2024, автопролонгация
Откидач Дмитрий Николаевич	Договор займа б/н от 31.08.2023 г. (2%) до 30.08.2024 г.	35 000 000,00	30.08.2024
ПАВЛОВСКИЙ КВАРТАЛ ООО	Договор займа б/н от 24.12.2021 г. (8,75%) проект -Павл.кв. (до 23.12.2023), 15%, 23.12.24	55 055 460,54	23.12.2024
	Договор займа б/н от 24.12.2021 г. (8,75%) проект -Хлябово (до 23.12.2023), 15% до 23.12.24	499 136 726,47	23.12.2024
ПРЕЗИДЕНТ ООО	Договор займа б/н от 20.03.2019 (9,75%), автопролонгация	107 521 189,96	01.04.2023, автопролонгация на год
Проект Капитал ООО	Договор займа б/н от 09.02.2021 до 09.02.2023 (6,25%), автопролонгация	10 000 000,00	09.02.2023, автопролонгация на год
	Договор займа б/н от 15.02.2021 до 15.02.2023 (6,25%), автопролонгация	131 400 000,00	15.02.2023, автопролонгация на год
ПРОСПЕКТ (7704646989)	Перенос с Урожай Договор займа №ОПН-У-01032012 от 01.03.2012 до 31.12.2017г. (8,50%)	739 316 205,88	автопролонгация на год
Просторная долина, ООО Специализированный застройщик	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №И/ПД-Пр(МБ) от 10.05.2017; 15%	500 000 000,00	автопролонгация на год
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН-ПД-1942 от 04.09.2018; 10% до 03.09.2020	300 000 000,00	автопролонгация на год
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 29.12.2017 до 29.12.2019 (15%)	150 000 000,00	автопролонгация на год
ПРОЦИОН ООО	Договор займа б/н от 10.01.2022 г. (8,75% до 03.03.2023 г.), автопролонгация	113 140 000,00	03.03.2024, автопролонгация
РАЗВИТИЕ БУДУЩЕГО, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	Договор №ПАО_РБ/1222 от 09.12.2022 13% до 09.12.2024, с автопролонгацией	296 160 000,00	09.12.2024, с автопролонгацией

Наименование контрагента	Основание	Задолженность /авансы выданные, руб.	Дата погашения задолженности
	Договор №ПАО-РБ/1022 от 03.10.2022 до 03.10.2024, автопродлонгация R+0,2%, 13%	78 013 766,69	03.10.2024, автопродлонгация
	Договор займа №б/н от 11.09.2018 (до 11.09.2020 под 10%)	900 000,00	автопродлонгация на год
РУМЯНЦЕВО ООО	Договор займа б/н от 28.07.2021 (8.5%) до 28.07.2024г.11%, автопродлонгация	145 900 000,00	28.07.2024, автопродлонгация на год
Тарасова Алина Александровна	Договор займа от 27.07.2023, 4% до 31.03.2024	6 000 000,00	31.03.2024
ТИМОНИНО ООО	Договор займа ОПН-ТИМ-21012015 от 21.01.2015(уступка от 21.06.2019г.) 9%	133 271 664,84	автопродлонгация на год
ТОРГОВЫЙ ДОМ ИНГРАД ООО	Договор займа №ПАО-ТД-241220 от 24.12.2020 г. (7% до 24.12.2021 г.) 15%	11 900 000,00	до 24.12.2023 с автопродлонгацией
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ИМПУЛЬС ООО	Договор займа №ОДВ-ПЕС-121112 от 12.11.2012 9% (уступка от 21.06.19)	780 911 411,27	автопродлонгация на год
ФИЛАТОВ ЛУГ ООО СЗ	Договор займа № б/н от 29.08.2017 до 29.08.2019г. (7%)	2 369 536 025,59	автопродлонгация на год
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №И-БГ-10/17 от 04.10.17 (14,2%)	9 829 970,00	автопродлонгация на год
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа АО-БГ-665 от 16.09.19 до 16.09.2021 (9,25%)	2 999 994 786,64	автопродлонгация на год
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа АО-БГ-666 от 16.09.19 до 16.09.2021 (9,25%)	641 795 424,40	автопродлонгация на год
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 11.12.17 до 11.12.2019 (15%)	36 700 000,00	автопродлонгация на год
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 26.04.19 до 25.04.2021 (9,75%)	5 514 156,47	автопродлонгация на год
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 27.12.16; (15%), автопродлонгация	700 700 000,00	автопродлонгация на год
ФЛАГМАН ООО СЗ	Договор №ПАО-Фл/1922 от 01.07.2022;Kc+0,2%; 14% с ноября 23, до 31.12.24 (ПВД-220627-2 от 27.06.22)	376 100 000,00	31.12.2024
ФОРТЕНО ООО	Договор №б/н от 29.06.2022 (Рег № ПВД-220628-1 от 28.06.2022) R+0,2% до 28.06.24, автопродлонгация	600 000,00	28.06.24, автопродлонгация на год
ЭКОДОЛБЕ ШОЛОХОВО - СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО	Договор №б/н от 30.09.2022 15% с 29.12.2023, до 31.12.24 с автопродлонгацией	50 000 000,00	31.12.2024 с автопродлонгацией
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг счет 58.05 (требования к ПРБ)		3 000 000,00	
Резервы под обесценение финансовых вложений (счет 59)		-3 000 000,00	
	Резерв под обесценение прав требования ПРБ	-3 000 000	
Итого Финансовые вложения (стр 1240):		22 322 359 909,42	

Источник: данные ПАО «ИНГРАД»

Согласно вышеприведенной таблице основную долю в валюте баланса Общества занимают внеоборотные активы.

6.2.10 ОЦЕНИВАЕМОЕ ПРАВО

Оценивается право собственности. В соответствии со ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

6.2.11 ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ПРАВА

Настоящая оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемого права. По состоянию на дату оценки (31.12.2023) ПАО «ИНГРАД» не находится в залоге у третьих лиц.

6.2.12 ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Подробный анализ результатов производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (период, на основе анализа которого возможно сделать вывод о наиболее вероятном характере будущих показателей деятельности организации), финансовая информация, включая годовую финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, а также информация о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период приведены в Разд. № 6.3 настоящего Отчета.

Собственный капитал на последнюю отчетную дату составил 88 925 533 тыс. руб., что на 3 781 173 тыс. руб. меньше, чем в предыдущем году. Общество зависит от средств других лиц и организаций, что характеризуется низкой долей собственного капитала (48,88%) в валюте на последнюю отчетную дату.

Отчет о финансовых результатах Общества за анализируемый период (2020-2023 гг.) имеет следующие тенденции: на начало анализируемого периода чистая прибыль от обычной деятельности составила 4 982 661 тыс. руб., на последнюю отчетную дату чистая прибыль зафиксирована в размере 279 379 тыс. руб. За весь анализируемый период финансовый результат компании изменился на 4 703 282 тыс. руб.

6.2.13 ПРОГНОЗНЫЕ ДАННЫЕ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ПРОГНОЗНЫЕ ВЕЛИЧИНЫ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В открытых источниках информации и в распоряжении оценщика отсутствуют прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки

Эта информация была запрошена у Заказчика оценки, однако, согласно полученным от него сведениям, Заказчик оценки такую информацию также не может предоставить.

6.2.14 ФАКТОРЫ РИСКА ОБЩЕСТВА

К основным рискам, которые могут оказать существенное влияние на деятельность ПАО «ИНГРАД», следует отнести ухудшение политической и экономической ситуации в стране и мире, падение курса рубля, введение новых санкций, влекущее за собой изменение текущих логистических цепочек.

6.3 ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ПАО «ИНГРАД»

Информация, представленная в текущем разделе, содержит финансовую информацию, включая годовую (2020-2023 гг.), а также анализ финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (2020-2023 гг.).

6.3.1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ОБЩЕСТВА

Основная цель финансового анализа – выявление и оценка состояния и тенденций развития финансовой ситуации на предприятии. Результаты финансового анализа непосредственно влияют на выбор методов оценки и их удельные веса в итоговой оценке; прогнозирование доходов и расходов предприятия; на определение ставки дисконта, применяемой при дисконтировании денежного потока; на величину мультипликатора, используемого в методе отраслевых коэффициентов.

Оценщик разделил проводимый финансовый анализ на следующие составляющие:

- общий анализ финансового состояния, позволяющий проследить динамику валюты баланса, структуры активов и пассивов Общества, имущества, запасов и затрат, сделать общий вывод о финансовом состоянии предприятия;
- анализ структуры активов и пассивов баланса;
- анализ финансовой устойчивости, т.е. определение платежеспособности предприятия;
- анализ ликвидности баланса – оценка способности предприятия рассчитываться по своим обязательствам;
- анализ финансовых результатов, иначе говоря, оценка динамики показателей прибыли, рентабельности и деловой активности предприятия.

Бухгалтерский баланс Общества представлен ниже.

Табл. 6-11. Бухгалтерский баланс Общества за период 2020-2023 гг., тыс. руб.

Наименование	Код строки	2020	2021	2022	31.12.2023
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	1110	46 988	31 722	11 399	4 243
Основные средства	1150	3 291 568	3 587 307	3 292 958	3 227 188
Доходные вложения в материальные ценности	1160	332 363	118 432	368 286	381 413
Финансовые вложения долгосрочные	1170	111 449 690	106 897 715	104 353 599	105 584 498
Отложенные налоговые активы	1180	1 716 251	1 721 434	3 256 276	3 195 367
Прочие внеоборотные активы	1190	119 000	6 533	8 349	48 980
Итого по разделу I	1100	116 955 861	112 363 143	111 290 867	112 441 689
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	6 040 575	1 392 488	1 549 394	15 291 854
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	176 454	43 104	-	608 161
Дебиторская задолженность	1230	29 306 564	30 786 844	32 835 354	27 070 707
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	28 237 159	37 159 586	36 626 117	22 322 360
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 848 111	319 648	295 448	1 912 871
Прочие оборотные активы	1260	2 669 144	588 742	3 145	2 273 121
Итого по разделу II	1200	69 278 007	70 290 412	71 309 458	69 479 074
БАЛАНС	1600	186 233 869	182 653 555	182 600 325	181 920 763
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал	1310	41 220 793	41 220 793	41 220 793	41 220 793
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(8 396)	-	-	(411)
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	52 370 398	52 370 398	52 370 398	52 370 398
Резервный капитал	1360	296 142	545 275	545 275	545 275
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	159 460	(2 682 180)	(1 429 760)	(5 210 522)
Итого по разделу III	1300	94 038 397	91 454 286	92 706 706	88 925 533
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства (долгосрочные)	1410	75 055 399	72 979 275	79 759 051	63 603 855
Отложенные налоговые обязательства	1420	649 354	735 850	631 241	661 136

Наименование	Код строки	2020	2021	2022	31.12.2023
Прочие долгосрочные обязательства	1450	4 500 000	-	-	-
Итого по разделу IV	1400	80 204 752	73 715 125	80 390 292	64 264 991
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства (краткосрочные)	1510	3 199 412	11 938 356	8 938 945	13 022 290
Кредиторская задолженность	1520	8 728 909	5 466 252	480 197	15 634 981
Оценочные обязательства (краткосрочные)	1540	62 398	79 536	80 508	72 968
Прочие обязательства	1550	-	-	3 677	-
Итого по разделу V	1500	11 990 719	17 484 144	9 503 327	28 730 239
БАЛАНС	1700	186 233 869	182 653 555	182 600 325	181 920 763

Источник: Бухгалтерская отчетность Общества

6.3.1 АНАЛИЗ АКТИВОВ И ПАССИВОВ БАЛАНСА

Бухгалтерский баланс и динамика показателей баланса в анализируемый период представлены в таблице ниже.

Табл. 6-12. Сравнительный аналитический баланс

Наименование	Код строки	Балансовая стоимость, тыс. руб.				Структура баланса (вертикальный анализ)				Динамика изменения за 2020-2023 (горизонтальный анализ)
		2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	
АКТИВ										
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ										
Нематериальные активы	1110	46 988	31 722	11 399	4 243	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-91%
Основные средства	1150	3 291 568	3 587 307	3 292 958	3 227 188	1,8%	2,0%	1,8%	1,8%	-2%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	332 363	118 432	368 286	381 413	0,2%	0,1%	0,2%	0,2%	15%
Финансовые вложения долгосрочные	1170	111 449 690	106 897 715	104 353 599	105 584 498	59,8%	58,5%	57,1%	58,0%	-5%
Отложенные налоговые активы	1180	1 716 251	1 721 434	3 256 276	3 195 367	0,9%	0,9%	1,8%	1,8%	86%
Прочие внеоборотные активы	1190	119 000	6 533	8 349	48 980	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	-59%
Итого по разделу I	1100	116 955 861	112 363 143	111 290 867	112 441 689	62,8%	61,5%	60,9%	61,8%	-4%
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ										
Запасы	1210	6 040 575	1 392 488	1 549 394	15 291 854	3,2%	0,8%	0,8%	8,4%	153%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	176 454	43 104	-	608 161	0,1%	0,0%	0,0%	0,3%	245%
Дебиторская задолженность	1230	29 306 564	30 786 844	32 835 354	27 070 707	15,7%	16,9%	18,0%	14,9%	-8%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	28 237 159	37 159 586	36 626 117	22 322 360	15,2%	20,3%	20,1%	12,3%	-21%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 848 111	319 648	295 448	1 912 871	1,5%	0,2%	0,2%	1,1%	-33%
Прочие оборотные активы	1260	2 669 144	588 742	3 145	2 273 121	1,4%	0,3%	0,0%	1,2%	-15%
Итого по разделу II	1200	69 278 007	70 290 412	71 309 458	69 479 074	37,2%	38,5%	39,1%	38,2%	0%
БАЛАНС	1600	186 233 869	182 653 555	182 600 325	181 920 763	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	-2%
ПАССИВ										
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ										
Уставный капитал	1310	41 220 793	41 220 793	41 220 793	41 220 793	22,1%	22,6%	22,6%	22,7%	0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(8 396)	-	-	(411)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-95%
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	52 370 398	52 370 398	52 370 398	52 370 398	28,1%	28,7%	28,7%	28,8%	0%
Резервный капитал	1360	296 142	545 275	545 275	545 275	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	84%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	159 460	(2 682 180)	(1 429 760)	(5 210 522)	0,1%	-1,5%	-0,8%	-2,9%	-32,68 р.
Итого по разделу III	1300	94 038 397	91 454 286	92 706 706	88 925 533	50,5%	50,1%	50,8%	48,9%	-5%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА										
Заемные средства (долгосрочные)	1410	75 055 399	72 979 275	79 759 051	63 603 855	40,3%	40,0%	43,7%	35,0%	-15%
Отложенные налоговые обязательства	1420	649 354	735 850	631 241	661 136	0,3%	0,4%	0,3%	0,4%	2%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	4 500 000	-	-	-	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%	-100%
Итого по разделу IV	1400	80 204 752	73 715 125	80 390 292	64 264 991	43,1%	40,4%	44,0%	35,3%	-20%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА										
Заемные средства (краткосрочные)	1510	3 199 412	11 938 356	8 938 945	13 022 290	1,7%	6,5%	4,9%	7,2%	307%
Кредиторская задолженность	1520	8 728 909	5 466 252	480 197	15 634 981	4,7%	3,0%	0,3%	8,6%	79%
Оценочные обязательства (краткосрочные)	1540	62 398	79 536	80 508	72 968	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	17%
Прочие обязательства	1550	-	-	3 677	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Итого по разделу V	1500	11 990 719	17 484 144	9 503 327	28 730 239	6,4%	9,6%	5,2%	15,8%	140%

Наименование	Код строки	Балансовая стоимость, тыс. руб.				Структура баланса (вертикальный анализ)				Динамика изменения за 2020-2023 (горизонтальный анализ)
		2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	
БАЛАНС	1700	186 233 869	182 653 555	182 600 325	181 920 763	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	-2%

Источник: бухгалтерская отчетность Общества, расчеты Оценщика

Собственный капитал на последнюю отчетную дату составил 88 925 533 тыс. руб., что на 3 781 173 тыс. руб. меньше, чем в предыдущем году. Общество зависит от средств других лиц и организаций, что характеризуется низкой долей собственного капитала (48,88%) в валюте на последнюю отчетную дату.

6.3.2 АНАЛИЗ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Финансовые результаты деятельности Общества за период 2020-2023 гг. в абсолютном выражении приведены в следующей таблице.

Табл. 6-13. Отчет о финансовых результатах Общества за 2020-2023 гг., тыс. руб.

Наименование	Код строки	2020	2021	2022	2023	Динамика изменения (2023/2022 гг.), %
Выручка	2110	7 389 806	13 258 561	4 192 420	12 432 793	197%
Себестоимость продаж	2120	(1 861 137)	(6 436 842)	(1 471 411)	(1 435 600)	-2%
Валовая прибыль (убыток)	2100	5 528 669	6 821 719	2 721 009	10 997 193	304%
Коммерческие расходы	2210	(322 646)	(402 663)	(188 334)	(79 435)	-58%
Управленческие расходы	2220	(965 018)	(2 588 810)	(1 923 746)	(1 969 468)	2%
Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 241 005	3 830 246	608 929	8 948 290	14,70 п.
Доходы от участия в других организациях	2310	4 000 040	-	6 797 600	-	0,00
Проценты к получению	2320	3 621 072	3 491 513	4 839 238	5 846 618	21%
Проценты к уплате	2330	(6 645 899)	(6 007 255)	(11 437 589)	(10 823 075)	-5%
Прочие доходы	2340	7 559 059	2 005 246	2 247 198	172 091	-92%
Прочие расходы	2350	(7 450 027)	(2 959 593)	(2 325 890)	(3 470 278)	49%
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 325 250	360 157	729 486	673 646	-8%
Текущий налог на прибыль	2410	(342 589)	(128 838)	1 265 438	(408 651)	-132%
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-	-	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-	-	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-	-	-	-
Прочее	2460	-	13 759	(104 334)	14 384	-114%
Чистая прибыль (убыток)	2400	4 982 661	245 078	1 890 590	279 379	-85%

Источник: бухгалтерская отчетность Общества

Отчет о финансовых результатах Общества за анализируемый период (2020-2023 гг.) имеет следующие тенденции: на начало анализируемого периода чистая прибыль от обычной деятельности составила 4 982 661 тыс. руб., на последнюю отчетную дату чистая прибыль зафиксирована в размере 279 379 тыс. руб. За весь анализируемый период финансовый результат компании изменился на 4 703 282 тыс. руб.

6.3.3 Анализ ликвидности

В ходе анализа ликвидности решаются следующие задачи:

- оценка достаточности средств для покрытия обязательств, сроки которых истекают в соответствующие периоды;
- определение суммы ликвидных средств и проверка их достаточности для выполнения срочных обязательств;
- оценка ликвидности и платежеспособности предприятия на основе ряда показателей.

Анализ ликвидности и платежеспособности проводится в два этапа:

- 1-й этап – группировка активов баланса по срокам их трансформации в денежные средства, а пассивов – по степени срочности их оплаты;
- 2-й этап – расчет основных показателей ликвидности и платежеспособности компании.

Группировка статей баланса

Данный этап анализа позволяет дать оценку ликвидности и платежеспособности предприятия с учетом срока выполнения его обязательств.

Табл. 6-14. Группировка статей баланса

Активы	Пассивы
Наиболее ликвидные активы	Наиболее срочные обязательства
Быстрореализуемые активы	Краткосрочные обязательства
Медленно реализуемые активы	Долгосрочные обязательства
Труднореализуемые активы	Постоянные пассивы

Источник: составлено Оценщиком

Баланс является абсолютно ликвидным, если выполняются условия, сформулированные в таблице.

Табл. 6-15. Условия ликвидности баланса

Активы	Условие	Пассивы
Наиболее ликвидные активы	>	Наиболее срочные обязательства
Быстро реализуемые активы	>	Краткосрочные обязательства
Медленно реализуемые активы	>	Долгосрочные обязательства
Труднореализуемые активы	<	Постоянные (фиксированные) пассивы

Источник: составлено Оценщиком

Анализ ликвидности баланса Общества представлен ниже.

Табл. 6-16. Анализ ликвидности баланса Общества на 2023 г., тыс. руб.

Активы баланса	Сумма, тыс. руб.	Показатель	Пассивы баланса	Сумма, тыс. руб.	Показатель
Наиболее ликвидные активы (код стр. 1240+1250)	24 235 231	>	Наиболее срочные обязательства (код стр. 1520)	15 634 981	условие ликвидности выполняется
Быстро реализуемые активы (код стр. 1230)	27 070 707	>	Краткосрочные обязательства (код стр. 1500-1520)	13 095 258	условие ликвидности выполняется
Медленно реализуемые активы (код стр. 1210+1220+1231+1260)	18 173 136	<	Долгосрочные обязательства (код стр. 1400)	64 264 991	НЕ выполняется условие ликвидности баланса
Труднореализуемые активы (код стр. 1100)	112 441 689	>	Постоянные пассивы (код стр. 1300)	88 925 533	НЕ выполняется условие ликвидности баланса

Источник: бухгалтерская отчетность Общества, анализ Оценщика

В соответствии с приведенной выше таблицей, на 2023 г. баланс Общества не является абсолютно ликвидным, т. к. не выполняются два условия ликвидности баланса из четырех.

Расчет показателей ликвидности

Под ликвидностью какого-либо актива следует понимать его способность трансформироваться в денежные средства, а степень ликвидности определяется продолжительностью временного периода, в течение которого это преобразование может быть осуществлено. Чем короче период, тем выше ликвидность данного вида активов.

Ликвидность компании определяется наличием у нее оборотных средств в размере, теоретически достаточном для погашения краткосрочных обязательств. Количественно ликвидность характеризуется следующими коэффициентами:

- коэффициент текущей ликвидности:

$$\text{Клт} = \frac{\text{Текущие активы}}{\text{Краткосрочные пассивы}},$$

- коэффициент быстрой ликвидности:

$$\text{Клб} = \frac{\text{Денежные средства} + \text{Краткосрочные финансовые вложения} + \text{Дебиторская задолженность до 12 мес.}}{\text{Краткосрочные обязательства}},$$

- коэффициент абсолютной ликвидности:

$$\text{Кла} = \frac{\text{Денежные средства} + \text{Краткосрочные финансовые вложения}}{\text{Краткосрочные обязательства}}.$$

Табл. 6-17. Расчет показателей ликвидности Общества

Показатель	2020	2021	2022	2023	Рекомендуемые значения
Коэффициент текущей ликвидности	5,78	4,02	7,50	2,42	Более 1, оптимально более 2
Коэффициент быстрой ликвидности	5,04	3,90	7,34	1,79	Более 1
Коэффициент абсолютной ликвидности	2,59	2,14	3,89	0,84	Более 0,2

Источник: бухгалтерская отчетность Общества, анализ Оценщика

Сопоставляя рекомендуемые значения коэффициентов ликвидности с их расчетными значениями, можно констатировать следующее.

Коэффициент текущей ликвидности является одним из показателей, по которым структура баланса может быть признана неудовлетворительной, а предприятие может быть объявлено банкротом, если в ближайшие шесть месяцев не сможет восстановить свою платежеспособность. Рассматриваемый коэффициент характеризует также запас финансовой прочности вследствие достаточности оборотных активов над краткосрочными обязательствами. Нормальным считается значение коэффициента 2 и более. Значение ниже 1 говорит о высоком финансовом риске, связанном с тем, что предприятие не в состоянии стабильно оплачивать текущие счета. Значение более 3 может свидетельствовать о нерациональной структуре капитала.

Коэффициент текущей ликвидности на 2023 г. составляет 2,42.

Значение коэффициента быстрой ликвидности на 2023 г. составляет 1,79, что выше рекомендуемого значения (1,0).

Значение коэффициента абсолютной ликвидности на 2023 г. составляет 0,84, что выше рекомендуемого значения (0,2).

6.3.4 Анализ финансовой устойчивости

Финансовая устойчивость – составная часть общей устойчивости предприятия, сбалансированность финансовых потоков, наличие средств, позволяющих организации поддерживать свою деятельность в течение определенного периода времени, в том числе обслуживая полученные кредиты и производя продукцию.

Расчет основных показателей финансовой устойчивости представлен далее.

Табл. 6-18. Расчет показателей финансовой устойчивости Общества

Наименование показателя	2020	2021	2022	2023	Рекомендуемые значения
Коэффициент автономии	0,50	0,50	0,51	0,49	>0,5; оптимально 0,6-0,7
Коэффициент покрытия активов	1,92	1,94	2,02	1,79	зависит от отрасли

Наименование показателя	2020	2021	2022	2023	Рекомендуемые значения
Коэффициент финансовой зависимости	0,45	0,47	0,49	0,43	не более 0,6-0,7; оптимально 0,5
Коэффициент финансового левериджа	0,89	0,94	0,96	0,87	оптимально 1-2

Источник: бухгалтерская отчетность Общества, анализ Оценщика

Коэффициент автономии (коэффициент финансовой независимости) характеризует отношение собственного капитала к общей сумме капитала (активов) организации. Коэффициент показывает, насколько организация независима от кредиторов. Чем меньше значение коэффициента, тем в большей степени организация зависима от заемных источников финансирования, тем менее устойчивое у нее финансовое положение.

Значение коэффициента автономии на 2023 г. составляет 0,49.

Коэффициент покрытия активов (asset coverage ratio) измеряет способность организации погасить свои долги за счет имеющихся активов. Коэффициент показывает, какая часть активов уйдет на покрытие долгов. При этом в расчет берутся только материальные и денежные активы, нематериальные активы игнорируются. Данный коэффициент позволяет инвесторам оценить ожидаемые успехи работы Общества, вероятность наступления неплатежеспособности, банкротства. Устоявшегося нормативного значения для данного коэффициента нет, но обычно в промышленности нормальным считается коэффициент покрытия активов не менее 2, в обслуживающих компаниях 1,5. К увеличению данного коэффициента приводит активное привлечение организацией заемных средств. Следует учитывать, что балансовая стоимость активов может сильно отличаться от рыночной их стоимости, что может существенно исказить коэффициент покрытия активов, сведя на нет его аналитическую ценность (что, в принципе, справедливо для всех финансовых коэффициентов, рассчитываемых по балансовой стоимости активов).

По состоянию на 2023 г. коэффициент покрытия активов составляет 1,79.

Коэффициент финансовой зависимости (debt ratio) характеризует отношение заемного капитала организации (без учета операционной кредиторской задолженности) ко всему капиталу (активам).

Норма коэффициента финансовой зависимости является диапазоном значений от 0,5 до 0,7. Оптимальное значение – 0,5, говорящее о том, что количество активов в два раза больше всех долговых обязательств.

Значение ниже 0,5 указывает на то, у компании нет проблем с покрытием долга за счёт активов. С другой стороны, это может означать, что она недостаточно эффективно использует потенциал заёмного капитала. Значение выше 0,7 указывает на то, что у предприятия довольно много долгов. Это может и не быть отрицательным фактором: важно посмотреть на показатели конкурентов в этой же индустрии, а также на коэффициенты рентабельности внутри предприятия.

По состоянию на 2023 г. коэффициент финансовой зависимости составляет 0,43.

Коэффициент финансового левериджа (debt-to-equity ratio) – это показатель соотношения заемного и собственного капитала организации.

Считается, что оптимальное значение для D/E – это «единица». Оно указывает на равноправие между собственными и взятыми в долг средствами. Значение ниже 1 указывает на малую долю кредитного капитала в составе баланса.

Низкое значение коэффициента финансового левериджа говорит об упущенной возможности использовать финансовый рычаг – повысить рентабельность собственного капитала за счет вовлечения в деятельность заемных средств. Значение выше 1 указывает на то, что компания использует так называемое «плечо» за счёт заёмных средств.

По состоянию на 2023 г. значение коэффициента составляет 0,87.

6.3.5 АНАЛИЗ ОБОРАЧИВАЕМОСТИ (ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ)

Показатели деловой активности характеризуют результаты и степень интенсивности, текущей основной производственной деятельности, эффективность использования материальных, трудовых и финансовых ресурсов. Они рассчитываются в оборотах за период и в количестве дней, на которые активы отвлечены в оборот. Для расчета показателя в днях количество дней в периоде делится на коэффициент в оборотах.

Период оборачиваемости дебиторской задолженности показывает скорость ее оборота.

Медленная оборачиваемость дебиторской задолженности, с одной стороны, ограничивает краткосрочную ликвидность компании, с другой стороны, короткий период сбора задолженности может указывать на кредитную политику, ограничивающую продажи. Оборачиваемость кредиторской задолженности характеризует расширение или снижение коммерческого кредита, предоставляемого организации, и показывает средний срок погашения кредиторской задолженности, то есть время, в течение которого счета кредиторов остаются непоплаченными.

Период оборачиваемости товарно-материальных запасов – скорость, с которой запасы переходят в разряд дебиторской задолженности в результате продажи готовой продукции. Высокая скорость оборачиваемости запасов говорит об эффективности использования ресурсов, но может быть сигналом скорого истощения ресурсов (связана с их дефицитом).

Ниже представлен расчет периодов оборачиваемости запасов, дебиторской и кредиторской задолженности.

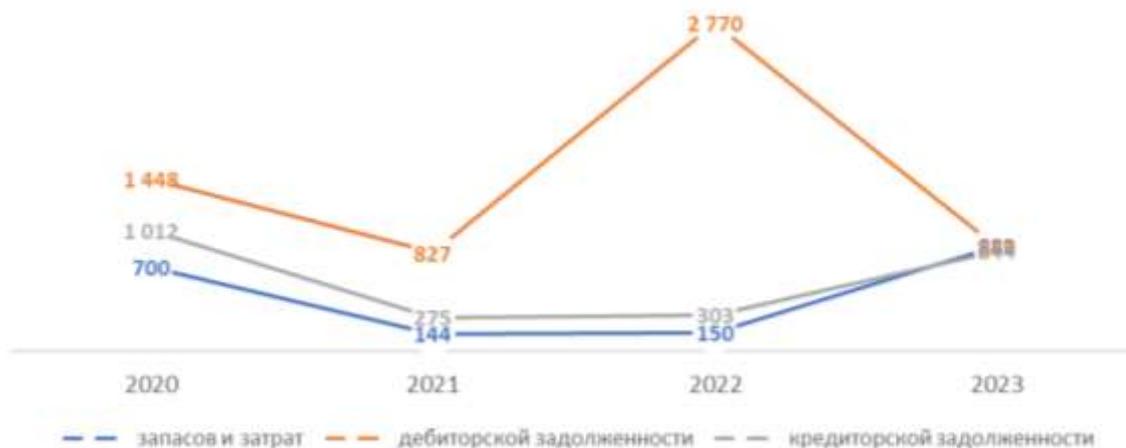
Табл. 6-19. Расчет показателей оборачиваемости

Показатель	2020	2021	2022	2023
Продолжительность периода, лет	1,00	1,00	1,00	1,00
Выручка, тыс. руб.	7 389 806	13 258 561	4 192 420	12 432 793
Себестоимость, управленческие и коммерческие расходы, тыс. руб.	3 148 801	9 428 315	3 583 491	3 484 503
Стоимость среднегодовых запасов, тыс. руб.	6 040 575	3 716 532	1 470 941	8 420 624
Стоимость среднегодовой дебиторской задолженности, тыс. руб.	29 306 564	30 046 704	31 811 099	29 953 031
Стоимость среднегодовой кредиторской задолженности, тыс. руб.	8 728 909	7 097 581	2 973 225	8 057 589
Коэффициенты оборачиваемости:	-	-	-	-
запасов	0,52	2,54	2,44	0,41
дебиторской задолженности	0,25	0,44	0,13	0,42
кредиторской задолженности	0,36	1,33	1,21	0,43
Продолжительность оборота, дней:	-	-	-	-
запасов	700	144	150	882
дебиторской задолженности	1 448	827	2 770	879
кредиторской задолженности	1 012	275	303	844

Источник: бухгалтерская отчетность Общества, анализ Оценщика

За анализируемый период (2020-2023 гг.) наблюдается разноплановая динамика продолжительности всех периодов оборачиваемости. На 2023 г. период оборачиваемости запасов равен 882 дн., дебиторской задолженности – 879 дн., кредиторской задолженности – 844 дн.

Рис. 6-1. Продолжительность оборота Общества за 2020-2023 гг., дн.



Источник: составлено Оценщиком

6.3.6 АНАЛИЗ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ

Показатели рентабельности являются наиболее обобщенной характеристикой эффективности хозяйственной деятельности компании и позволяют оценить качество управления компанией, соотнося прибыль с величиной активов в целом, оборотных активов, собственного и инвестированного капитала.

Рентабельность показывает соотношение между затратами и результатами деятельности предприятия, эффективность и экономическую целесообразность его функционирования.

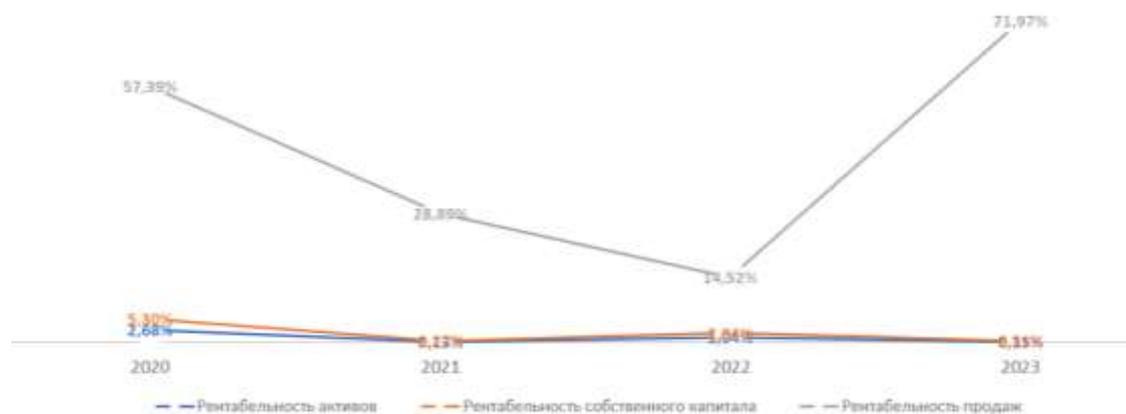
Табл. 6-20. Расчет показателей рентабельности

Показатели деловой активности	2020	2021	2022	2023
Собственный капитал, тыс. руб.	94 038 397	91 454 286	92 706 706	88 925 533
Заемный капитал (код строк баланса 1410,1510), тыс. руб.	78 254 811	84 917 631	88 697 996	76 626 145
Чистая прибыль, тыс. руб.	4 982 661	245 078	1 890 590	279 379
ЕВИТ, тыс. руб.	4 350 037	2 875 899	530 237	5 650 103
Соотношение заемного капитала к собственному (англ.debt-to-equity ratio, D/E)	83,22%	92,85%	95,68%	86,17%
Активы	186 233 869	182 653 555	182 600 325	181 920 763
Собственный капитал	94 038 397	91 454 286	92 706 706	88 925 533
Рентабельность активов	2,68%	0,13%	1,04%	0,15%
Рентабельность собственного капитала	5,30%	0,27%	2,04%	0,31%
Рентабельность продаж	57,39%	28,89%	14,52%	71,97%

Источник: бухгалтерская отчетность Общества, анализ Оценщика

За анализируемый период, Общество получило максимальный годовой уровень чистой прибыли в 2022 г., максимальный уровень рентабельности продаж был достигнут в 2023 г.

Рис. 6-2. Показатели рентабельности Общества за 2020-2023 гг., %



Источник: составлено Оценщиком

6.3.7 ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ФИНАНСОВОГО АНАЛИЗА

Собственный капитал на последнюю отчетную дату составил 88 925 533 тыс. руб., что на 3 781 173 тыс. руб. меньше, чем в предыдущем году. Общество зависит от средств других лиц и организаций, что характеризуется низкой долей собственного капитала (48,88%) в валюте на последнюю отчетную дату.

Отчет о финансовых результатах Общества за анализируемый период (2020-2023 гг.) имеет следующие тенденции: на начало анализируемого периода чистая прибыль от обычной деятельности составила 4 982 661 тыс. руб., на последнюю отчетную дату чистая прибыль зафиксирована в размере 279 379 тыс. руб. За весь анализируемый период финансовый результат компании изменился на 4 703 282 тыс. руб.

В соответствии с приведенной выше таблицей, на 2023 г. баланс Общества не является абсолютно ликвидным, т. к. не выполняются два условия ликвидности баланса из четырех.

За анализируемый период (2020-2023 гг.) наблюдается разноплановая динамика продолжительности всех периодов оборачиваемости. На 2023 г. период оборачиваемости запасов равен 882 дн., дебиторской задолженности – 879 дн., кредиторской задолженности – 844 дн.

За анализируемый период, Общество получило максимальный годовой уровень чистой прибыли в 2022 г., максимальный уровень рентабельности продаж был достигнут в 2023 г.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ

7.1.1 Об итогах социально-экономического развития за 2023 г.⁴

По оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%. Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

Объем строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%. Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%. По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности - 2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.). Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г.

Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно.

Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%. Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.).

⁴ Источник: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года.

Табл. 7-1. Основные показатели развития экономики

Показатель	2023 г.	В % к 2022 г.	Декабрь 2023 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.	2022 г. в % к 2021 г.	декабрь 2022 г. в % к	
							декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	105,1	-	105,5	111,9	99,6	97,4	111,6
Индекс промышленного производства	-	103,5	-	102,7	109,7	100,7	97,8	111,6
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	8341,3	99,7	316,3	105,5	58,1	111,3	107,2	41,3
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	110,4	107,5	17,2	182,2	245,3	111,0	82,8	173,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5547,2	99,4	470,1	99,5	101,3	97,7	95,7	102,4
в том числе железнодорожного транспорта	2638,0	100,0	209,0	93,4	96,3	99,9	100,8	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	47404,9	106,4	4943,5	110,2	116,9	93,5	89,6	117,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	14770,7	104,4	1358,8	104,7	105,3	105,0	103,1	105,2
Индекс потребительских цен	-	105,9	-	107,4	100,7	113,8	111,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	104,0	-	119,2	96,9	111,4	96,7	99,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,4 ³⁾	81,4	2,3	82,5	102,5	81,3	86,2	101,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5 ³⁾	75,9	0,4	75,2	100,6	48,7	72,6	101,4

3) В среднем за месяц.

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doklad_2023.htm

7.1.2 Прогноз социально-экономического развития РФ на 2024 г. и на плановый период 2025 и 2026 гг.⁵

Базовый вариант

Платежный баланс и курс рубля

В среднесрочной перспективе уровень мировых цен стабилизируются. Давление на конъюнктуру мировых рынков, в первую очередь, будет оказывать стагнация роста экономик развивающихся стран. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт экспортной цены на российскую нефть к нефти марки «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться.

Рост физических объемов российского экспорта в 2024 г. ускорится до 2,6% г/г, а в 2025–2026 годах стабилизируется на уровне 2,4–2,7% в год. Драйверами роста на среднесрочном горизонте будет выступать как нефтегазовый, так и ненефтегазовый экспорт.

⁵ Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html

Инфляция

По итогам 2023 года с учетом продолжения переноса ослабления курса рубля на потребительский рынок темпы инфляции ожидаются на уровне 7,5% г/г (на конец года). В 2024 году инфляция замедлится до 4,5%. С 2025 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%.

Экономический рост

Основным драйвером роста выступит развитие экономики предложения, направленной на удовлетворение внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного. При этом роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки.

На период 2024–2026 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне до 3% в год. Основными источниками роста выступают собственные средства организаций за счет роста прибыли, а также кредитные источники. Другим фактором экономического роста в среднесрочной перспективе будет расширение потребительского спроса.

Рост оборота розничной торговли в 2024–2026 годах прогнозируется на уровне 3,4–3,6%, увеличение объема платных услуг населению в среднем составит 2,6% в год.

Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 2,6% в год в 2024–2026 годах. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 2,8% в год. Рост доходов будет поддержан, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на повышение уровня участия населения в составе рабочей силы и гибкости рынка труда, развитие системы профессиональной переориентации кадров. Так, численность занятого населения к 2026 году возрастет до 74,0 млн человек (в 2023 году – 72,8 млн человек) при сохранении безработицы в среднесрочной перспективе на уровне 3,1%.

Одновременно с этим в 2024–2026 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на уровне 7,7% в год, а также рост реальной заработной платы на 2,5%. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2024 г. в совокупности МРОТ увеличится на 18,5% и составит 19 242 руб.

Растущий потребительский и инвестиционный спрос будет удовлетворяться, прежде всего, за счет наращивания собственного производства.

Роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки.

Траектория развития в 2024–2026 годах будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие структурной перестройке экономики:

- реализация мер структурной перестройки экономики в рамках решения 6 приоритетных задач, поставленных Президентом Российской Федерации, а именно расширение внешнеэкономического взаимодействия с перспективными партнерами из дружественных государств и развитие необходимых для такого сотрудничества инфраструктур, в т.ч. транспортной и платежной; укрепление технологического суверенитета; обеспечение финансового суверенитета; опережающее развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур; повышение благосостояния граждан; обеспечение народосбережения, защита материнства и детства, поддержка семей, имеющих детей;
- сбалансированная бюджетная политика, предполагающая достаточный для поддержания внутреннего спроса и обеспечения экономики предложения уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;

- денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для структурной трансформации экономики.

С учетом реализации указанных мер в 2024–2026 годах прогнозируется рост ВВП на 2,2–2,3% в год в реальном выражении.

Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено более сильное, чем в базовом варианте, замедление роста мировой экономики, а также усиление санкционного давления на российскую экономику, в том числе за счет вторичных санкций для дружественных и нейтральных стран. В этих условиях траектория цен на нефть и другие сырьевые товары в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. Снижение цен на мировых рынках будет сопровождаться более существенным, чем в базовом варианте, снижением физических объемов экспортных поставок, в первую очередь – по товарам нефтегазового экспорта.

Также предполагается реализация отдельных проинфляционных факторов (в частности, более сильное ослабление курса рубля), которые приведут к более высоким показателям инфляции в 2023–2024 годах. Следствием этого станут более низкие темпы роста реальных денежных доходов населения и сжатие потребительской активности.

Кроме того, консервативный сценарий предполагает проведение более жесткой денежно-кредитной политики Банком России. Это приведет к более низким темпам кредитования экономики, что отразится на инвестиционной активности.

В этих условиях рост ВВП в 2023 году прогнозируется на уровне 2,6% г/г. В 2024–2026 годах рост экономики также будет происходить более медленными темпами на уровне в среднем около 1,5% в год.

Табл. 7-2. Основные показатели прогноза социально-экономического развития РФ

Показатель	2022	2023	2024	2025	2026
	отчет*	оценка*	прогноз*		
Валовой внутренний продукт, млрд рублей					
Базовый	153 435**	166 015	179 956	190 637	202 304
Консервативный		165 630	177 417	184 402	194 128
Валовой внутренний продукт, млрд рублей (85 субъектов)					
Базовый	153 435	163 982	177 557	187 854	199 131
Консервативный		163 624	175 287	182 121	191 665
темпы роста ВВП, % (85 субъектов)					
Базовый	-2,1	2,8	2,3	2,3	2,2
Консервативный		2,6	1,4	1,5	1,5
дефлятор ВВП, % (85 субъектов)					
Базовый	15,8	3,9	5,9	3,5	3,7
Консервативный		3,9	5,7	2,4	3,7
Экспортная цена на российскую нефть, долл. / барр.					
Базовый	79,6	63,4	71,3	70,1	70,0
Консервативный		62,9	64,3	58,7	56,5
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
Базовый	67,5	85,2	90,1	91,1	92,3
Консервативный		85,7	95,7	97,8	100,3
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый	11,9	7,5	4,5	4,0	4,0
Консервативный		8,0	5,4	3,6	4,0
Индекс потребительских цен, в среднем за год					
Базовый	13,8	5,8	7,2	4,2	4,0
Консервативный		5,9	8,2	4,0	3,9
* Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р					
** ВВП в 2022 году учитывает экономическую активность, связанную с новыми территориями					
Промышленность, %					
Базовый	0,6	3,6	2,6	2,2	2,3

Показатель	2022	2023	2024	2025	2026
	отчет*	оценка*	прогноз*		
Консервативный		2,5	-1,0	1,9	2,0
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый	4,6	6,0	2,3	3,0	3,0
Консервативный		5,2	1,3	2,2	2,2
Объем платных услуг населению, %					
Базовый	5,0	4,1	2,9	2,4	2,5
Консервативный		3,9	1,9	1,7	1,7
Оборот розничной торговли, %					
Базовый	-6,5	5,8	3,6	3,4	3,5
Консервативный		5,6	2,6	2,0	2,0
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый	-1,0	4,3	2,7	2,6	2,6
Консервативный		4,1	1,4	1,6	1,6
Реальная заработная плата, %					
Базовый	0,3	6,2	2,5	2,6	2,3
Консервативный		6,0	1,4	1,5	1,5

Источник: Минэкономразвития России

7.1.3 Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок объекта оценки⁶

Показатель одобрения деятельности Президента с 18 по 24 декабря 2023 года составил 77,1% (+0,0 п.п. за неделю). Уровни положительной оценки работы премьер-министра и Правительства России за последнюю неделю составили 54,5% (+0,5 п.п. за неделю) и 53,7% (+0,7 п.п. за неделю) соответственно.

Уровень поддержки партии «Единая Россия» составил 42,2% (+0,2 п.п. за неделю), КПРФ — 8,8% (-1,0 п.п. за неделю), ЛДПР — 8,6% (+0,3 п.п. за неделю), «Новые люди» — 4,5% (-0,2 п.п. за неделю) и «Справедливая Россия — Патриоты — За правду» — 4,4% (+0,0 п.п. за неделю).

В феврале 2022 г. в отношении РФ были введены санкции в результате объявления о признании независимости ДНР и ЛНР (22 февраля 2022 г.) и начала спецоперации на территории Украины (24 февраля 2022 года). Санкции ввели следующие страны: Евросоюз, США, Великобритания, Канада, Швейцария, Япония, Южная Корея и др. Под санкции попали некоторые российские банки, введены ограничения против ЦБ (заморозка активов Центробанка), от системы SWIFT отключена часть российских банков. Платежные системы Visa и MasterCard объявили о приостановке деятельности в России. Более 200 крупных западных компаний и брендов сообщили о решении уйти или приостановить свою деятельность на территории России. Введены ограничения на ввоз товаров из США и Европы. Все страны Евросоюза, а также ряд других стран в конце февраля полностью закрыли воздушное пространство для российских авиакомпаний. Против некоторых физических и юридических лиц были наложены персональные санкции.

Со стороны РФ введен временный запрет на вывоз отдельных видов товаров. В перечне — технологическое, телекоммуникационное, медицинское оборудование, транспортные средства, сельхозтехника, электрическая аппаратура. Также Правительство России до конца 2022 г. запретило экспорт в недружественные страны круглых лесоматериалов, щепы, шпона.

Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) вновь улучшила прогноз по ВВП России на 2023 и 2024 годы: теперь ожидает роста экономики страны, следует из сентябрьского доклада организации. Так, в новом прогнозе организация ждет роста экономики РФ в 2023 году на 0,8% вместо ранее ожидавшегося снижения на 1,5%, а в 2024 году - роста на 0,9% вместо снижения на 0,4%. Что касается потребительских цен, то организация ждет, что инфляция в РФ по итогам 2023 года составит 5,2% вместо ожидавшихся ранее 5,4%. На 2024 год прогноз по инфляции был сохранен, ожидается 5,2%.

⁶ Источники: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/reitingi-doverija-politikam-ocenki-raboty-prezidenta-i-pravitelstva-podderzhka-politicheskikh-partii-29122023>; <https://www.rbc.ru/business/28/02/2022/621a20109a79471f8295dade>; <https://gogov.ru/articles/sanctions-28feb22>; <https://www.rbc.ru/economics/22/03/2023/6419b67b9a79478e0b03f226>

Аналитики британского банка Barclays Plc более оптимистично оценили экономический рост России. Так, британский банк повысил прогноз по российскому ВВП до 1,7% в 2023 г. В России бюджетное стимулирование и рост кредитования ведут к «более быстрому, чем ожидалось, восстановлению экономики», что обусловлено во многом внутренним спросом, объяснили аналитики Barclays. В то же время недавнее повышение Банком России ключевой ставки до 12% годовых, новые санкции и логистические проблемы «создают риски снижения темпов роста в ближайшем будущем», считают в банке.

Можно сделать вывод, что восстановление российской экономики зависит от принимаемых государством мер поддержки экономики.

7.2 ОБЗОР РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

На дату определения стоимости (31.12.2023) основным видом деятельности ПАО «ИНГРАД» (ОГРН 1027702002943 от 04.09.2002) является деятельность холдинговых компаний, занимающихся строительством жилья массового сегмента в Московском регионе.

Обзор строительного сектора⁷

Согласно данным Росстата, объем строительных работ в России в 2023 году составил 15,1 трлн руб., увеличившись в сопоставимых ценах на 7,9% по отношению к 2022-му.

Годом ранее рост был на уровне 7,5% и его некоторое ускорение связано с продолжающимся подъемом в жилищном строительстве, увеличением вложений через нацпроект «Безопасные качественные дороги», запусками проектов по добыче полезных ископаемых. В текущих ценах рост объема строительных работ в 2023 году достиг 15,3%, что свидетельствует и об относительно умеренной инфляции в отрасли — на уровне 6,9–7,1%.

Лидером по росту объема строительных работ в 2023 году стал Дальневосточный федеральный округ: увеличение составило 19,3%, до 1,44 трлн руб., за счет инвестпроектов в добывающей сфере и реализации второго этапа развития Восточного полигона.

Единственный округ, где было зафиксировано снижение строительной активности — Сибирский федеральный (на 6,8%, до 1,54 трлн руб.). На это преимущественно повлияли результаты Иркутской и Омской областей, в первой из которых произошло сокращение инфраструктурных расходов, а во второй — возвращение к показателям 2021 года.

Наиболее крупные объемы строительства среди российских регионов в 2023 году по-прежнему были у Москвы (1,87 трлн руб.), а второе место удалось занять Татарстану (708 млрд руб.), до этого отсутствовавшему в тройке крупнейших.

Это произошло из-за двух факторов: сильного роста в жилищном, промышленном и инфраструктурном строительстве в самой республике и отрицательной динамики отраслевых показателей у двух других регионов, входивших в топ-3 в 2022 году, — Московской области и Ямало-Ненецкого автономного округа. В обоих регионах активность снижалась на фоне высокой базы прошлых лет, кроме того, на показателях ЯНАО сказалась приостановка реализации инвестпроектов.

Объем строительных работ в топ-10 регионов с крупнейшими строительными рынками превысил в 2023 году 6,54 трлн руб., их доля в общестрановом показателе составила 43,3%, сократившись за год на 2,4 п. п.

Это свидетельствует о более равномерном распределении строительных работ по регионам с меньшими рынками. Сильнее всего отраслевая активность выросла в Чукотском автономном округе (на 162,2%, до 32,2 млрд руб.), где создают инфраструктуру для Баимского ГОКа. А кроме Чукотки, рост по отношению к 2022 году был зафиксирован еще в 53 регионах. Наиболее сильное снижение объема строительства в 2023 году было у Ингушетии (почти на 69%, до 5,6 млрд руб.).

⁷ Источник:

Объем инфраструктурных расходов федерального и региональных бюджетов в 2023 году можно оценить в 2,9–3 трлн руб., что составляет 1,7% ВВП и недостаточно для ускоренного экономического развития.

Региональные инфраструктурные расходы за год увеличились лишь на 8,7% в текущих ценах, до 2,17 трлн руб. Это лучше, чем в 2022 году (1,7%), но если учесть инфляцию, то регионы тратили на отрасль лишь ненамного — в пределах 1–2% — выше уровня предыдущего года, который считался кризисным и в котором было зафиксировано падение таких расходов на 10% в сопоставимых ценах.

Суммарный оборот организаций, работающих в строительной отрасли, в 2023 году составил 13,45 трлн руб., на 13,9% больше, чем годом ранее, что стимулировалось доходами промышленных и инфраструктурных подрядчиков, а также девелоперов.

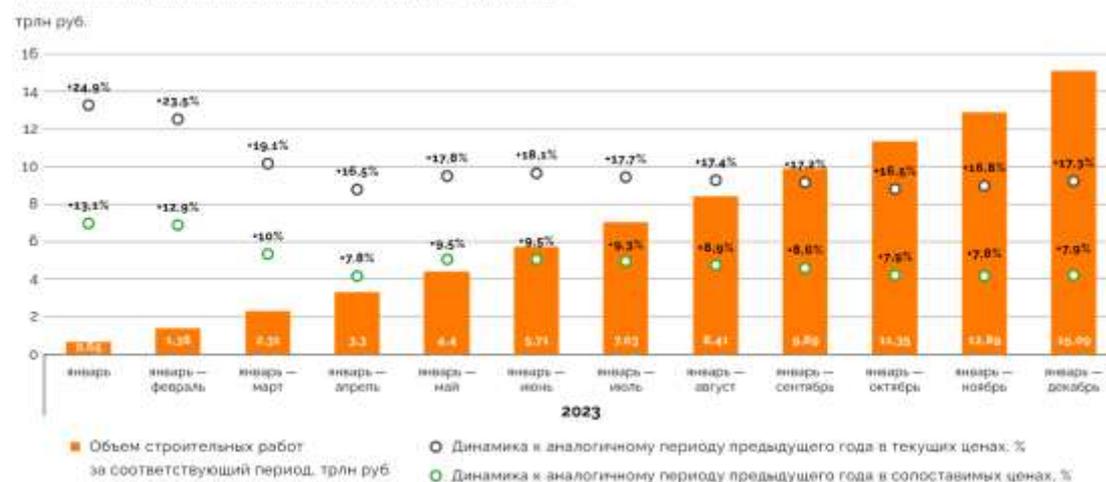
Второй год подряд ситуация с выручкой в строительстве лучше, чем в среднем по реальному сектору экономики, где в 2022 и 2023 годах обороты росли на 9,2% и 9,3% соответственно. Вместе с тем, 2024 год может оказаться более сложным для строителей: например, в инфраструктурной отрасли государство не планирует снижать расходы на автодорожную сферу, но вложения в комплексный план сократит почти вдвое. В свою очередь, частные инвесторы могут приостановить запуск инициатив в ожидании новых «майских указов» и перекомпоновки нацпроектов. Это временно снизит объемы работ в отрасли и способно притормозить темпы роста получаемой строительными компаниями выручки.

Объем строительных работ в российских регионах по итогам 2023 года составил около 15,1 трлн руб., следует из оперативных данных Росстата. Результат оказался в диапазоне, который мы прогнозировали в августе прошлого года (14,9–15,5 трлн руб.), и, вероятно, не покинет эти пределы даже после традиционной коррекции в течение года. Объем строительных работ в сопоставимых ценах вырос на 7,9% к 2022-му, а в текущих — на 15,3%. Данные не учитывают статистику для новых территорий, так как Росстат по-прежнему не публикует информацию по ним. Для сравнения, в 2022 году увеличение объемов строительства в России было на уровне 7,5% в сопоставимых ценах, а общий объем строительных работ достиг 13,1 трлн руб.

Небольшое повышение активности в строительстве в 2023 году произошло за счет запуска новых проектов в промышленности и добыче, строительства жилья (его годовой объем вырос на 7,5%) и роста инфраструктурных вложений через национальный проект «Безопасные качественные дороги». Большой активности в отрасли помешало постепенное «сворачивание» вложений через комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры, в который дошло вдвое меньше средств, чем в 2022-м, а также завершение масштабных инфраструктурных проектов (в частности, скоростной автомобильной дороги М12 Москва — Казань, Большой кольцевой линии Московского метрополитена и др.), активное строительство которых пришлось на предыдущие годы.

Рис. 7-1. Динамика объема строительных работ в 2023 году в текущих и сопоставимых ценах

Данные являются оперативными и впоследствии могут быть уточнены.



Источник: <https://sherpagroup.ru/analytics/gkvp45>

Объем строительных работ в сопоставимых ценах в 2023 году почти на 11,7% лучше результата 1990 года. Уровень строительства того периода был в течение 30 лет недостижимым для отрасли и впервые обогнать его удалось лишь в 2022-м. Тогда превышение над 1990-м по скорректированным данным Росстата составило 3,5%.

Между тем, в 2023 году в статистике строительной сфере стало больше неопределенности. Так, например, сумма объема строительных работ всех регионов составляет почти 14,9 трлн руб., а объем работ по России, данные по которому предоставляет Росстат, на 200 млрд руб. больше (15,1 трлн руб.). Эта разница возникла в последние два месяца года: в ноябре она составляла 80 млрд руб., а в декабре выросла еще на 120 млрд руб.

По итогам 2022 года — в данном случае оперативным, а не уточненным — такое различие составляло лишь 10 млрд руб. Мы полагаем, что эти средства относятся к федеральным, их в 2023 году, скорее всего, тратили в ускоренном режиме и при последующем уточнении показателей они могут быть распределены по конкретным регионам.

Рис. 7-2. Топ-10 регионов с наибольшим объемом строительных работ в 2023 г.

Данные являются оперативными и впоследствии могут быть уточнены.

№	Регион	Федеральный округ	Объем строительных работ в 2023 году, млрд руб.	Динамика по отношению к 2022 году		Место в 2022 году
				В сопоставимых ценах	В текущих ценах	
1	Москва	ЦФО	1 865,1	+14,1%	+10,4%	1
2	Татарстан	ПФО	708,1	+15,1%	+23,5%	4
3	Московская область	ЦФО	680,4	-10%	-12,3%	2
4	Санкт-Петербург	СЗФО	578,3	+7,7%	+13,7%	5
5	Ямало-Ненецкий автономный округ	УФО	558,6	-17,5%	-5,9%	3
6	Ханты-Мансийский автономный округ	УФО	477,2	+5,9%	+15,2%	6
7	Свердловская область	УФО	450,5	+23,8%	+16,8%	9
8	Краснодарский край	ЮФО	414,6	-0,7%	+25,7%	8
9	Красноярский край	СФО	405,9	+1,6%	+11,7%	7
10	Башкирия	ПФО	403,3	+22,1%	+32,7%	11
ИТОГО			6 542			

Источник: <https://sherpagroup.ru/analytics/gkvpx45>

Доля десяти регионов, в которых в 2023 году произвели наибольшие объемы строительных работ, в суммарном объеме работ для всей страны составила 43,3%. Год назад она равнялась 45,7%. Снижение доли топ-10, на наш взгляд, позитивно, так как дает возможность для более равномерного развития остальных регионов. Лидером по наибольшему объему работ продолжала оставаться Москва (почти 1,87 трлн руб.). Темпы роста объема строительных работ в столице в 2023 году немного ускорились по сравнению с предыдущим годом: в сопоставимых ценах они выросли на 14,1% против 13,4%.

На это повлияло и жилищное строительство и продолжение крупных инфраструктурных строек (развитие метрополитена и железнодорожного сообщения).

В остальной части топ-10 произошли заметные изменения. Так, по итогам 2023 года второе место по объему строительных работ в стране занял Татарстан (708,1 млрд руб.), годом ранее показавший четвертый результат. На укрепление его позиции повлияло сразу несколько факторов: ускоренный рост в сфере жилищного строительства, масштабные инфраструктурные проекты (трасса М-12 и ее продолжение в сторону Урала), крупные инвестпроекты (например, строительство «Газпромом» комплекса СПГ). Как следствие, объем строительных работ в республике в 2023 году вырос на 15,1%.

В свою очередь, Московская область и Ямало-Ненецкий округ, занимавшие в 2022 году второе и третье место по объему строительства, показывали в прошлом году отрицательную динамику отраслевых показателей. Для Подмосковья объемы работ снизились на 10%, до 680,4 млрд руб., а для ЯНАО — на 17,5%, до 558,6 млрд руб. В первом случае на это повлияло менее бурное инфраструктурное строительство, чем в 2021–2022 годах, во втором — приостановка реализации инвестпроектов в сфере добычи и переработки полезных ископаемых. Кроме Московской области и Ямало-Ненецкого автономного округа, среди регионов топ-10 объем строительных работ в сопоставимых ценах снизился также у Краснодарского края, но не очень значительно (на 0,7%, до 414,6 млрд руб.).

Самые высокие приросты объемов строительства в топ-10 в 2023 году были у Свердловской области и Башкирии: на 23,8% и на 22,1%, до 450,5 млрд руб. и до 403,3 млрд руб. соответственно. Для Свердловской области этого оказалось достаточно, чтобы переместиться с девятого на седьмое место, а Башкирии — попасть на десятое место (год назад республики в топ-10 не было). Кстати, в ее случае активность в строительной сфере, как и у Татарстана, поддерживалась инфраструктурными проектами в автомобильной сфере. В ближайшие год-два мы ждем роста объемов строительных работ в Красноярском (за счет промышленных нефтяных и инфраструктурных проектов на севере региона) и Краснодарском краях (за счет реализации проекта «Южный кластер»).

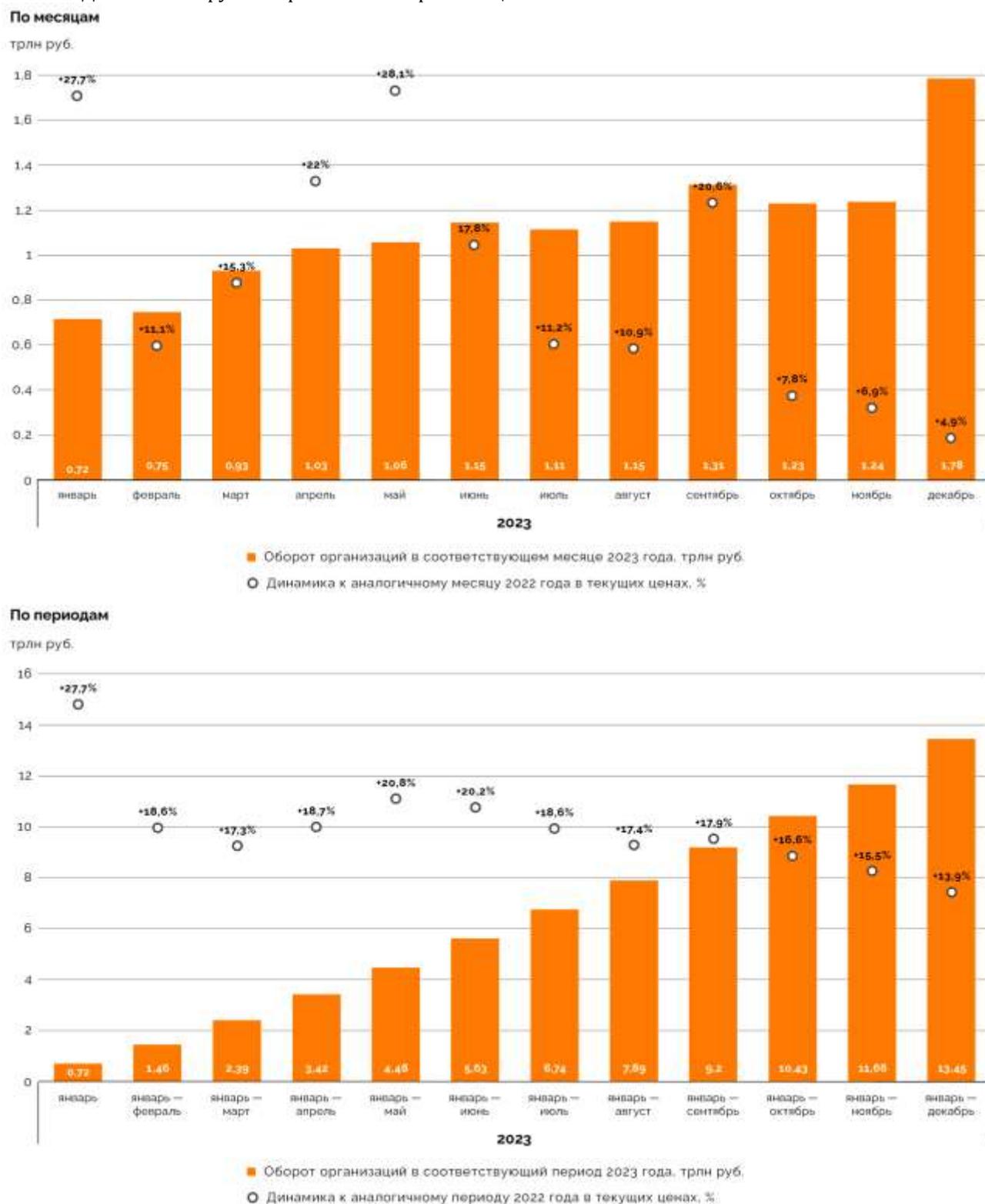
Согласно данным Росстата, суммарный оборот организаций, работающих в строительной отрасли, в 2023 году составил 13,45 трлн руб. Это на 13,9% больше, чем по итогам 2022 года и в целом увеличение коррелирует с ростом объема строительных работ в текущих ценах (15,3%). В 2022 году выручка строительных компаний выросла на 15%, но тогда такой результат был обеспечен более высокой инфляцией.

Если учесть этот фактор, то в 2023 году компании заработали в сопоставимых ценах больше, чем в 2022-м: на 6,6% против на 0,5% соответственно. Второй год подряд ситуация со строительной выручкой складывается лучше, чем по всему реальному сектору экономики: в 2022 и 2023 годах оборот организаций в последнем рос на 9,2% и 9,3% соответственно. В 2024 году ситуация в строительной отрасли может оказаться более сложной. Инфраструктурных строителей, с одной стороны, поддержит то, что государство пока не планирует снижать расходы на автомобильную сферу, но, с другой стороны, вложения в комплексный план опять будут урезаны почти вдвое.

Кроме того, частные инвесторы могут приостановить запуск проектов для того, чтобы дождаться новых «майских указов» и перекомпоновки нацпроектов. В строительстве жилья пока нерешенным остается вопрос о продлении льготной ипотеки после июля 2024 года, которая стимулировала вложения в сферу, особенно при высокой ключевой ставке. Продление и его условия будут во многом зависеть от возможностей федерального бюджета на тот момент. Поэтому ожидания, касающиеся объема работ, у самих строительных компаний отрасли пока неопределенные.

Согласно данным ежеквартального опроса строительных организаций Росстатом, в прогнозах по повышению объема работ в первом квартале 2024 года нет четкого тренда: одинаковая доля организаций — по 16% — ждет его уменьшения и увеличения. Мы полагаем, что такая неопределенность и колебания ожиданий могут продержаться два-три квартала — понимание о дальнейших проектах и загрузке в отрасли наступит ближе к осени и внесению в Госдуму нового законопроекта о федеральном бюджете.

Рис. 7-3. Динамика выручки строительных организаций в 2023 г.



Источник: <https://sherpagroup.ru/analytics/gkvp45>

7.3 ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С точки зрения оценки факторы делятся на внешние и внутренние.

7.3.1 ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ

Важнейшими внешними факторами, т. е. факторами, не зависящими от предприятия, являются величина и динамика платежеспособного спроса на продукцию (услуги) данного

предприятия. Платежеспособный спрос зависит от состояния экономики, уровня доходов предприятий и занятости в стране, отрасли и регионе.

Существенное влияние на оценку предприятия оказывают фаза экономического цикла, в которой находятся страна, отрасль и само оцениваемое предприятие, и уровень конкурентной борьбы. Важными макроэкономическими факторами являются налоговая и кредитная политика государства, степень развития в стране финансового и страхового рынков, внешнеэкономические связи, курс валюты, уровень инфляции, политическая стабильность, особенности государственного регулирования.

7.3.2 ВНУТРЕННИЕ ФАКТОРЫ

Для оценки предприятий весьма важен анализ также внутренних факторов, влияющих на стоимость предприятий. Важнейшими из них являются выбор состава и структуры выпускаемой продукции (услуг), качество продукции, технология производства, степень изношенности оборудования, ценовая политика, наличие собственных средств, оборачиваемость капитала, затраты производства, обеспеченность квалифицированными кадрами, взаимоотношения с потребителями и поставщиками, уровень управления предприятием.

Влияние контрольного и неконтрольного участия в предприятии на его стоимость

Степень контроля над предприятием влияет на оцениваемую стоимость этого предприятия. Степень контроля зависит от возможности органов управления осуществлять те или иные права, связанные с контролем над предприятием. Таким образом, при оценке стоимости предприятия необходимо внимательно рассмотреть структуру распределения акций (долей) в уставном капитале и делать соответствующие поправки к стоимости акций.

Ликвидность активов

Стоимость акций (долей) ликвидных предприятий, как правило, выше, чем стоимость акций неликвидных предприятий. Термин «ликвидность предприятия» связан с возможностью быстрой продажи его активов или всего предприятия по решению владельца. Рынок готов выплатить премию за активы, которые могут быть быстро обращены в деньги с минимальным риском потери части стоимости.

Диверсификация производства

Узкий набор выпускаемой продукции увеличивает риски данных предприятий, связанные, например, с дефицитом сырья, или ограничивает их возможности перепрофилирования производства в сравнении с предприятиями, имеющими большую диверсификацию производства. В связи с этим круг покупателей таких предприятий довольно узок и оценщику необходимо сделать корректировку (скидку) стоимости такого предприятия, так как малая диверсифицированность производства увеличивает риск вложения капитала.

Отсутствие вертикальной производственной интеграции

Отсутствие вертикальной производственной интеграции значительно влияет на стабильность функционирования предприятия. Например, если первое предприятие производит какой-либо элемент для сборки оборудования или машины и покупатель этого элемента (второе предприятие), осуществляющий сборку, принимает решение организовать собственное производство данного элемента, то первое предприятие рискует лишиться (всех) доходов. Данное обстоятельство отражается на стоимости первого предприятия и должно учитываться при его оценке посредством использования соответствующей поправки.

Другие факторы

Прочие факторы, такие как местоположение, финансово-экономическое состояние, наличие научной базы, масштабы, качество активов, в том числе прогрессивность и изношенность оборудования и другие, также влияют на стоимость предприятия, и их необходимо учитывать при осуществлении его оценки.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно п. 1 ФСО «Процесс оценки (ФСО III)» Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

- Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2019 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.
- Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.
- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).
- В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ БАЗЫ СТОИМОСТИ

В соответствии с заданием на оценку в рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость.

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, «под **рыночной стоимостью объекта** оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

8.3 Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости бизнеса в соответствии с международными стандартами и принятой в России практикой могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, рыночный и доходный), внутри которых могут быть варианты и различные методы расчётов.

Табл. 8-1. Подходы и методы оценки

Подходы	Затратный	Сравнительный	Доходный
Методы	Метод скорректированных чистых активов. Метод ликвидационной стоимости	Метод рынка капитала. Метод сделок. Метод отраслевых коэффициентов.	Метод дисконтированных денежных потоков. Метод капитализации доходов
Уровень стоимости	Стоимость контрольного пакета акций	Метод рынка капитала – стоимость неконтрольного пакета акций. Метод сделок – стоимость контрольного пакета акций	Как правило, стоимость контрольного пакета акций

Источник: составлено Оценщиком

Каждый из вышеуказанных подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

8.3.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Суть данного подхода при оценке бизнеса заключается в том, что все активы предприятия (здания, машины, оборудование, запасы, дебиторская задолженность, финансовые вложения и т.д.) оценивают по рыночной стоимости. Далее из полученной суммы вычитают текущую стоимость обязательств предприятия. Итоговая величина показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия. Для расчетов используются данные баланса предприятия на дату проведения оценки (либо на последнюю отчетную дату).

В рамках затратного подхода существуют два метода определения стоимости бизнеса.

Метод скорректированных чистых активов. При применении данного метода предприятие оценивается с точки зрения издержек на его создание при условии, что предприятие останется действующим, у него имеются значительные материальные активы, небольшая часть стоимости продукции связана с таким фактором, как труд. Метод предполагает, что стоимость

оцениваемой компании реализуется в процессе гипотетической продажи её активов как части действующего предприятия. В этом случае определяется оценочная стоимость контрольного пакета акций или стоимость всего бизнеса.

Метод ликвидационной стоимости предприятия применяется, когда предприятие находится в ситуации банкротства или ликвидации, либо есть серьезные сомнения в способности предприятия оставаться действующим. Ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия, отдельной распродаже его активов и после расчетов со всеми кредиторами. Для оцениваемого предприятия использование данного метода нецелесообразно, так как условия его применения не соответствуют состоянию предприятия.

8.3.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Данный подход при оценке бизнеса предусматривает использование информации по открытым компаниям, акции которых котируются на фондовом рынке. Такая информация может использоваться в качестве ориентиров и при оценке компаний закрытого типа. В рамках данного подхода используются далее описанные методы оценки.

Метод рынка капитала (компаний-аналогов), который базируется на ценах, реально выплаченных за акции сходных компаний на фондовом рынке. Данные о сопоставимых предприятиях при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого предприятия. Преимущество данного метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного метода необходима достоверная и детальная финансовая и рыночная информация по группе сопоставимых предприятий. Выбор сопоставимых предприятий осуществляется исходя из анализа сходных предприятий по отрасли, продукции, диверсификации продукции (услуг), жизненному циклу, географии, размерам, стратегии деятельности, финансовым характеристикам (рентабельности, темпам роста и пр.). В чистом виде данный метод используется для оценки миноритарного (неконтрольного) пакета акций или неконтрольной доли участия.

Метод сделок (продаж) является частным случаем метода рынка капитала. Основан на ценах приобретения контрольных пакетов акций сходных предприятий либо цен приобретения целых аналогичных предприятий. Цена акций принимается по результатам сделок на мировых фондовых рынках. Метод определяет уровень стоимости контрольного пакета акций либо контрольной доли участия, позволяющих полностью управлять предприятием.

Метод отраслевых коэффициентов основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами. Отраслевые коэффициенты рассчитываются специальными аналитическими организациями на базе длительных статистических наблюдений за соотношением между ценой собственного капитала предприятия и его важнейшими производственно-финансовыми показателями.

8.3.3 Доходный подход

Доходный подход (income approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает объект, ожидая в будущем доходы или выгоды. Принцип ожидания – принцип оценивания объекта, в соответствии с которым рыночная стоимость объекта равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых объектом, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того, что стоимость бизнеса непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный бизнес. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколь много готов заплатить за оцениваемое предприятие потенциальный инвестор. Данный подход является основным для оценки рыночной стоимости действующих предприятий, которые и после их перепродажи новым владельцам последними не планируется закрывать (ликвидировать). Применительно к действующему предприятию он предполагает рассмотрение результатов прогнозирования деятельности предприятия в соответствии с доступными ему технологиями производства продукции. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

8.3.4 Обоснование выбора используемых подходов и методов

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Применение **затратного подхода** основано на структуре баланса Общества и предполагает расчет рыночной стоимости собственного капитала Общества путем вычитания из рыночной стоимости его активов текущей стоимости обязательств. В этой связи затратный подход может быть применен в оценке стоимости любых предприятий (бизнесов), имеющих в составе бухгалтерской отчетности на дату оценки бухгалтерский баланс.

На основании анализа выбора используемых подходов и методов Оценщик пришел к следующим выводам:

- Сравнительный подход

Табл. 8-2. Анализ факторов, обосновывающих применение СП

№	Наименование фактора	Обоснование
1	специфика объекта оценки	в данном случае проводятся оценка строительного холдинга. Для того, чтобы применить методы сравнительного подхода к оценке, следует получить статистически значимый объем информации о сделках с долями капитала и пакетами акций аналогичных строительных холдингов в период времени, не превосходящей 1-2 лет, то есть, совершенных в макроэкономическом окружении, соответствующем таковому на дату оценки. В распоряжении оценщика такие данные отсутствуют.
2	цели оценки, вид стоимости	согласно заданию на оценку, целью и задачей оценки объекта оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Предложения аналогов представлены на открытом рынке на рыночных условиях финансирования, на типичных условиях сделки по рыночной стоимости объекта как наиболее вероятной цене, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Таким образом, цели и задачи оценки соответствуют применяемому подходу
3	предполагаемое использование результатов оценки	итоговая величина стоимости объекта оценки не соответствует предмету и условиям предполагаемой сделки с объектом оценки
4	достаточность и достоверность исходной информации	информация об объекте оценки предоставлена Заказчиком, а также получена оценщиком на основании данных открытых источников путем исследования оцениваемого объекта. Таким образом, исходная информация позволяет сделать правильные выводы о характеристиках объекта оценки и считается достоверной. Допущения, на которых основывается оценка, согласованы с Заказчиком и соответствуют условиям открытого рынка. Заказчик не предоставил необходимый и достаточный объем исходной информации для проведения оценки

Источник: составлено оценщиком

Вывод: Исходя из имеющейся информации, Оценщики пришли к выводу о неприменимости сравнительного подхода для оценки объекта оценки.

- Доходный подход

Табл. 8-3. Анализ факторов, обосновывающих применение ДП

№	Наименование фактора	Обоснование
1	возможность применения подхода	согласно проведенному анализу финансово хозяйственной деятельности общества, ретроспективные показатели выручки и операционной рентабельности в период с 2018 года по дату оценке были относительно стабильны, что позволяет на их базе составить инерционный прогноз операционной деятельности.
2	цели и задачи оценки	согласно заданию на оценку, целью и задачей оценки объекта оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.
3	предполагаемое использование результатов оценки	итоговая величина стоимости объекта оценки соответствует предмету и условиям предполагаемой сделки с объектом оценки
4	допущения, полнота и достоверность исходной информации	информация об объекте оценки предоставлена Заказчиком, а также получена оценщиком на основании данных открытых источников путем исследования оцениваемого объекта. Таким образом, исходная информация позволяет сделать правильные выводы о характеристиках объекта оценки и считается достоверной. Допущения, на которых основывается оценка, согласованы с Заказчиком и соответствуют условиям открытого рынка. Заказчик предоставил необходимый и достаточный объем исходной информации для проведения оценки
5	способность объекта приносить доход	проведенный анализ финансово хозяйственной деятельности общества показал, что эта деятельность приносила в прошлом прибыль, а существующие проекты строительства, имеющиеся в портфеле контрактов общества, по своему типу временной и финансовой структуре сопоставимы с прошлыми проектами. Таким образом, можно заключить, что и при продолжении операционной деятельности общество будет получать доход.

№	Наименование фактора	Обоснование
6	степень неопределенности будущих доходов	как отмечено выше, в ретроспективном периоде, начиная с 2018 года, выручка общества была высокой степени стабильна. Практически то же самое можно сказать и об операционной прибыли. Продолжение операционной деятельности в том же рыночном сегменте, в котором действовала компания прежде, то есть, строительство жилых домов, с большой вероятностью может привести к тому, чтобы в среднесрочной перспективе 3-5 лет без существенного изменения макроэкономической конъюнктуры показатели деятельности общества сохранялись бы на прежнем уровне. Таким образом, в данном случае наиболее существенным фактором, влияющим на степень неопределенности будущих доходов, является общеэкономическая обстановка. Оценщик исходит в своих расчётах из консенсус-прогнозов основных макроэкономических параметров, актуальных по состоянию на дату оценки. Таким образом, по мнению оценщика, степень неопределенности данные оценки в целом не превосходят степень неопределенности любой другой оценки бизнеса по состоянию на ту же дату.

Источник: составлено оценщиком

Вывод: Исходя из имеющейся информации, Оценщики пришли к выводу о возможности использования доходного подхода для оценки объекта оценки.

- Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам. Его полезность состоит в возможности сопоставить выкладки оценщика с реальными затратами, которых требует рынок для приобретения объекта оценки, т.е. расходов на текущем рынке.

Табл. 8-4. Анализ факторов, обосновывающих применение ЗП

№	Наименование фактора	Обоснование
1	возможность применения подхода	в данном случае для реализации затратного подхода к оценке, а именно, метода чистых активов, требуется высокая степень детализации сведений о таких активах как объекты незавершенного строительства, а также сведения о качестве дебиторской задолженности, связанной со сделками купли-продажи недвижимого имущества в будущем. Кроме того, следует отметить, что при применении метода чистых активов в данном случае в отношении и объектов незавершенного строительства все равно потребуются осуществить прогноз доходов и расходов, связанных с ними. По этой причине, хотя потенциально затратный подход и применим, но степень неопределенности такой оценки будет заведомо выше степени неопределенности итогов доходного подхода, а в части оценки качество дебиторской задолженности оценщик может полагаться исключительно на сведения, предоставленные заказчиком. В данном случае такие сведения отсутствуют.
2	цели и задачи оценки	согласно заданию на оценку, целью и задачей оценки объекта оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. В рамках подхода учитываются затраты инвестора при создании объекта. Принимая во внимание техническое состояние / отсутствие развитого рынка объекта оценки, а также отсутствие учета влияния фактора спроса, цели и задачи оценки не соответствуют применяемому подходу
3	предполагаемое использование результатов оценки	итоговая величина стоимости объекта оценки не соответствует предмету и условиям предполагаемой сделки с объектом оценки
4	допущения, полнота и достоверность исходной информации	информация об объекте оценки предоставлена Заказчиком, а также получена оценщиком на основании данных открытых источников путем исследования оцениваемого объекта. Таким образом, исходная информация позволяет сделать правильные выводы о характеристиках объекта оценки и считается достоверной. Допущения, на которых основывается оценка, согласованы с Заказчиком и соответствуют условиям открытого рынка. Заказчик не предоставил необходимый и достаточный объем исходной информации для проведения оценки

Источник: составлено оценщиком

Вывод: Исходя из имеющейся информации, Оценщики пришли к выводу об отказе использования затратного подхода для оценки объекта оценки.

- Вывод по разделу

Результат обоснованного выбора подхода оценки и метода в рамках каждого подхода, используемых Оценщиком, представлен в таблице ниже.

Табл. 8-5. Обоснованный выбор подходов, используемых Оценщиком

Наименование объекта оценки	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1 именная обыкновенная бездокументарная акция в составе 100% пакета акций ПАО «ИНГРАД» (ОГРН 1027702002943 от 04.09.2002) (см. Табл. 2-1)	обоснованный отказ	Метод ДДП	обоснованный отказ

Источник: расчеты Оценщика

Компания, акции, которой оцениваются, является строительным холдингом.

В ретроспективном периоде выручка компании и существенные операционные показатели были стабильны. По состоянию на дату оценки портфель проектов компании составлен из проектов строительства жилых комплексов, которые в целом аналогичны с теми, что компания строила прежде.

Исходя из этого, оценщик считает, что способность компании приносить доходы в течение периода прогнозирования сохранится, поскольку в течение этого периода будут реализованы те проекты, которые уже имеются в портфеле заказов. Что касается постпрогнозного периода, то с учетом очевидного сохранения долгосрочного спроса на жилье, а также учитывая нарабатываемые компетенции в области строительства, компания способна приносить доходы также и в постпрогнозный период.

8.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Дисконтирование денежных потоков осуществляется с помощью ставки дисконта, рассчитанной методом средневзвешенной стоимости капитала – WACC (Weighted Average Cost of Capital).

В общем случае поток дохода следует рассматривать как финансовый результат деятельности предприятия. В качестве потока дохода можно рассматривать свободный денежный поток – денежные средства, которые представляется возможным изъять из финансово-хозяйственного оборота без ущерба для основной деятельности предприятия (Free Cash Flow).

Существуют два основных метода расчета величины потока денежных средств: прямой и косвенный. Косвенный метод анализирует движение денежных средств по направлениям деятельности. Он демонстрирует использование прибыли и инвестирование располагаемых денежных средств. Прямой метод основан на анализе движения денежных средств по статьям прихода и расхода, т. е. по бухгалтерским счетам. В настоящем Отчете использовался косвенный метод расчета чистого денежного потока.

Чистый денежный поток может быть как номинальным (в ценах будущих периодов), так и реальным (в ценах базового периода). Прогноз номинальных денежных потоков требует учета инфляционных ожиданий для реализуемых товаров (оказываемых услуг) и для всех составляющих расходов. В условиях объективно существующей инфляции в российской экономике наиболее объективным представляется расчет номинального денежного потока.

При расчете стоимости инвестированного капитала генерирующая бизнес-система рассматривается с позиций не только собственного, а всего долгосрочного капитала. При этом для денежных потоков на инвестированный капитал (FCFF – Free Cash Flow of Firm) применяется ставка дисконтирования на инвестированный капитал (WACC).

Критерием ограничения срока прогнозного периода является выход предприятия на определенный уровень, характеризующийся стабильностью денежных потоков (стабильностью темпа роста денежных потоков).

Формула расчета свободных денежных потоков на инвестированный капитал (FCFF) приведена далее:

$$FCFF = EBIT \times (1 - t) + NCC - \Delta NWC - CapEx ,$$

где:

EBIT – операционная прибыль (прибыль до вычета налогов и процентов);

NOPLAT – чистая операционная прибыль после вычета налогов, доступная акционерам и кредиторам $NOPLAT = EBIT \times (1 - t)$;

NCC – неденежные расходы, которые были вычтены при расчете EBIT (например, амортизация);

ΔNWC – отвлечение денежных средств на увеличение собственного оборотного капитала;

CapEx – капитальные вложения, требуемые для поддержания производственных мощностей внеоборотных активов на необходимом для продолжения деятельности уровне;

t – эффективная ставка налога на прибыль для компании.

8.4.1 Продолжительность прогнозного периода

Длительность периода прогнозирования

Выбор длительности прогнозного периода был обусловлен возможностью качественного прогноза в будущие периоды. В рамках оценки весь срок прогнозируемой деятельности предприятия разделяется на две части: прогнозный и постпрогнозный периоды.

В прогножном периоде, как правило, наблюдаются колебания доходов и расходов, связанные с ростом и падением физических объемов продаж, изменением в структуре себестоимости, динамике цен и т. п.

В этот период функционирование предприятия еще не стабилизировалось, и могут отсутствовать четко выраженные тенденции в развитии. Это наиболее сложный участок прогнозирования, поскольку приходится детально анализировать факторы, влияющие на величину денежного потока, и прогнозировать их изменение по отдельности.

При выборе адекватной длительности прогнозного периода следует учитывать, что, с одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем более обоснована итоговая величина текущей стоимости предприятия, однако, с другой стороны, чем длиннее прогнозный период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины выручки, расходов, темпов инфляции, потоков денежных средств.

В практике оценки рекомендуется длительность прогнозного периода определять в зависимости от момента достижения компанией стабилизации результатов деятельности. Под стабилизацией деятельности подразумевается установление определенных и устойчивых темпов роста выручки и стабильных коэффициентов прибыльности.

При выборе длительности периода прогнозирования необходимо учесть следующие моменты:

- Макроэкономические показатели развития экономики РФ;
- Плановые финансовые показатели развития компании;
- Необходимость учета всех планируемых капитальных вложений в основные фонды при составлении прогнозируемого денежного потока.

Средняя продолжительность различных фаз планирования в докризисной оценочной практике показана в таблице ниже (с началом экономического кризиса наметилась тенденция сокращения длительности прогнозного периода).

Табл. 8-6. Длительность различных фаз планирования

Показатель	Россия	США, Англия, Германия
Оперативная	1 – 3 месяцев	Менее 6-и месяцев
Тактическая	3 мес. – 2 года	3 – 5 лет
Стратегическая	2 – 5 лет	15 – 20 лет

Источник: агентство РосБизнесМаркетинг, www.rbmarketing.ru

Срок составления прогноза выбирается таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста выручки и размера прибыли от деятельности Компании до момента достижения ею стабильных показателей роста или неизменности денежного потока. Прогнозный период должен продолжаться, пока темпы роста компании не стабилизируются (предполагается, что в остаточный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов).

В международной теории оценки прогнозный период выбирается в пределах 5–10 лет.

На основе вышеизложенного, Оценщиком принято решение об установлении длительности прогнозного периода с даты оценки (31.12.2023) до 2028 г. включительно, что составляет 5 лет.

Шаг прогноза для каждой финансовой модели определяется индивидуально, исходя из необходимости учесть сезонность, резкое изменение каких-либо показателей за короткий промежуток времени, или наоборот, сделать модель более удобной при длительном горизонте планирования. При выборе шага прогноза можно ориентироваться на рекомендации Минэкономразвития России, содержащиеся в Приказе от 14.12.2013 №741 «Об утверждении методических указаний по подготовке стратегического и комплексного обоснований инвестиционного проекта, а также по оценке инвестиционных проектов, претендующих на финансирование за счет средств Фонда национального благосостояния и (или) пенсионных накоплений, находящихся в доверительном управлении государственной управляющей компании, на возвратной основе», согласно которым для инвестиционной стадии шаг прогноза должен составлять не более квартала, а для операционной стадии шаг прогноза должен составлять не более одного года, а в случае наличия месячной или квартальной сезонности – не более месяца/квартала соответственно.

В рамках Отчета об оценке шаг прогноза выбран в размере одного года, что позволяет, с одной стороны, учесть динамику показателей в достаточной детализации, а с другой стороны – получить читаемую, удобную в использовании и не перегруженную информацией модель.

Валюта составления прогноза

При определении рыночной стоимости компании доходным подходом, реализованным методом дисконтированных денежных потоков (далее по тексту – ДДП), одной из главных задач является определение величины ожидаемых денежных потоков. Деятельность компании связана с оказанием и получением услуг на территории России. Таким образом, основной валютой расчетов (и, следовательно, доходов и расходов) будет являться российский рубль. На основе вышеизложенного, в рамках Отчета используется номинальный денежный поток, выраженный в российских рублях.

8.4.2 НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

При проведении расчетов по проекту использовались следующие ставки налогов и сборов:

- Налог на прибыль – 20 %.

8.4.3 ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ И ОТРАСЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Основные макропоказатели, используемые Оценщиком при построении прогноза денежного потока, представлены в таблице ниже в соответствии с прогнозом Минэкономразвития России «Сценарные условия функционирования экономики РФ и основные параметры прогноза социально-экономического развития РФ на 2024 г. и на плановый период 2025 и 2026 гг.» (базовый сценарий).

Табл. 8-7. Прогнозные макроэкономические и отраслевые показатели (2024-2026 гг.)

Наименование	Ед. изм.	№	2024	2025	2026
ИПЦ на конец периода, % к декабрю предыдущего года	коэфф.	2	104,54	104,04	104,00
Темпы роста цен на непродовольственные товары, % к декабрю предыдущего года	коэфф.	3	104,46	104,07	103,97
Темпы роста заработной платы	коэфф.	4	111,02	107,31	107,25
Инвестиции в основной капитал	коэфф.	5	105,30	104,80	104,60
Темпы роста цен на продовольственные товары, % к декабрю предыдущего года	коэфф.	6	104,14	103,94	103,82
Темпы роста цен на услуги, % к декабрю предыдущего года	коэфф.	7	105,20	104,14	104,30

* С 2027 г. принято на уровне 2026 г.

Источник: Сценарные условия функционирования экономики РФ и основные параметры прогноза социально-экономического развития РФ на 2024 г. и на плановый период 2025 и 2026 гг. (базовый сценарий)

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html

8.4.4 ПРОГНОЗ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

В распоряжении оценщика отсутствуют сведения об операционных планах, плановых бюджетах бизнес-планах, которые могли бы лечь в основу прогноза доходов и расходов точку таким образом, в своём прогнозе оценщик опирался исключительно на ретроспективные данные.

Табл. 8-8. Ретроспективные данные о выручке, тыс. руб.

Наименование	Ед. изм	2020	2021	2022	2023
Выручка	тыс. руб.	7 389 806	13 258 561	4 192 420	12 432 793
ИПЦ	%	4,91%	8,39%	11,92%	7,42%
Накопленный ИПЦ	%	36,71%	30,31%	20,22%	7,42%
Выручка в ценах на дату оценки	тыс. руб.	10 102 573	17 277 403	5 040 314	13 355 306
Реальный темп роста выручки	%	-	71,02%	-70,83%	164,97%

Источник информации: данные компании

В части выручки прогноз составлен следующим образом. Сначала ретроспективные показатели выручки переведены в реальное выражение путем вычитания инфляции. Далее выручка, представленная в уровне цен на дату оценки фиксируется в прогнозе на уровне 2023 г. То есть, показатель 2024 г. равен показателю 2023 г. в реальном выражении.

Табл. 8-9. Ретроспективные данные о расходах, тыс. руб.

Наименование	Ед. изм	2020	2021	2022	2023
Выручка	тыс. руб.	7 389 806	13 258 561	4 192 420	12 432 793
Себестоимость продаж	тыс. руб.	-1 861 137	-6 436 842	-1 471 411	-1 435 600
Коммерческие расходы	тыс. руб.	-322 646	-402 663	-188 334	-79 435
Управленческие расходы	тыс. руб.	-965 018	-2 588 810	-1 923 746	-1 969 468

Наименование	Ед. изм	2020	2021	2022	2023
Отношение С, КиУР к выручке	%	-42,61%	-71,11%	-85,48%	-28,03%
Принятое к дальнейшим расчетам среднее значение	%	-56,8%	-	-	-

Источник информации: данные компании

Расходы прогнозируются исходя из соотношения себестоимости, коммерческих и управленческих расходов к выручке (среднее значение за 2020-2023 гг.).

К прочим относят доходные поступления (если они не являются основными в зависимости от вида деятельности), полученные от (п. 7 ПБУ 9/99):

- продажи ОС;
- сдачи имущества в аренду или предоставления права на использование интеллектуальных продуктов;
- оплаты штрафных санкций за нарушение обязательств по заключенным соглашениям;
- стоимости принятых безвозмездно активов;
- выявленной прибыли прошлых лет;
- возмещения ущерба;
- оприходования просроченных долгов кредиторам;
- положительных курсовых разниц, дооценок ранее подвергшихся уценке финансовых вложений, ОС и НМА и др.

Совокупность имеющихся в отчетном периоде подобных доходов отражается в строке 2340 ОФР. Это значение определяется как сумма по кредитовому обороту сч. 91/1, исключая данные по учету полученных процентов и участия в УК других компаний, уменьшенная на дебетовый оборот по уплате НДС, акцизов.

Прочими называют расходы по операциям, не связанным с производственным процессом и реализацией. К ним относят затраты по (п. 11 ПБУ 10/99):

- сертификации продукции;
- списанию ОС, просроченной дебиторской задолженности;
- содержанию объектов соцсферы;
- убыткам предыдущих периодов;
- обучению и подготовке персонала;
- аренде и лизингу имущества;
- предоставленным сторонними фирмами юридическим, аудиторским, банковским, консультационным и информационным услугам;
- оплате услуг банков;
- представительским расходам и др.

Ретроспективные данные о прочих расходах и доходах приведены ниже.

Табл. 8-10. Ретроспективные данные о прочих расходах и доходах, тыс. руб.

Наименование	Ед. изм	2020	2021	2022	.2023	Принимаемое, для дальнейших расчетов, значение
Выручка	тыс. руб.	7 389 806	13 258 561	4 192 420	12 432 793	-
Прочие доходы (систематические)	тыс. руб.	7 559 059	2 005 246	2 247 198	172 091	-
Прочие расходы (систематические)	тыс. руб.	-7 450 027	-2 959 593	-2 325 890	-3 470 278	-
Значение доли прочих доходов в общей величине выручки	%	102,29%	15,12%	53,60%	1,38%	43,10%
Значение доли прочих расходов в общей величине выручки	%	-100,81%	-22,32%	-55,48%	-27,91%	-51,63%

Источник информации: данные компании

Прочие доходы и расходы прогнозируются исходя из их соотношения к выручке (среднее значение за 2020-2023 гг.).

8.4.5 ПРОГНОЗ АМОРТИЗАЦИИ И КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Прогноз капитальных вложений и амортизационных отчислений основных средств составлен на основании следующих исходных данных:

- бухгалтерские данные о первоначальной стоимости и годовой амортизации;
- данные предприятия о планируемых инвестициях в расширение производства.

Для составления прогноза капитальных вложений и амортизационных отчислений была определена средняя годовая линейная норма амортизационных отчислений по основным средствам компании по данным бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2023.

Табл. 8-11. Определение средней годовой линейной нормы амортизационных отчислений по основным средствам

Параметры	Основные средства	Амортизация
Балансовая стоимость основных средств на начало 2023, тыс. руб.	3 624 396	35 275
Балансовая стоимость основных средств на конец 2023, тыс. руб.	3 339 144	103 311
Поступление ОС	175 608	-
Начисленная амортизация за период	-	54 797
Итого, на конец периода без учета переоценки	3 514 752	-
Среднегодовая стоимость основных средств, тыс. руб.	3 569 574	-
Норма амортизации, %	1,54%	-

Источник: составлено Оценщиком

Поскольку в настоящем расчете используется номинальный поток денежных средств, то для корректного построения прогноза необходимо использовать номинальные значения (т.е. с учетом прогнозируемой инфляции) капитальных вложений для каждого года прогнозного периода. С учетом этого, величина капитальных вложений, необходимых для замещения текущих основных средств, в каждом году прогнозного периода может быть рассчитана по формуле:

$$K_{замі} = ПС \times NA \times Ині,$$

где:

$K_{замі}$ – величина капитальных вложений, необходимых для замещения текущих основных средств, в i -м году прогнозного периода, тыс. руб.;

ПС – рыночная стоимость основных средств на дату проведения оценки, тыс. руб.;

NA – средняя норма амортизационных отчислений, %;

Ин i – индекс, учитывающий изменение стоимости основных средств, замещаемых в i -м году прогнозного периода.

В течение прогнозного периода предполагается осуществление капитальных вложений на замену выбывающих основных средств, с учетом темпа роста соответствующего периода (см. коэфф. 5 Табл. 8-7 настоящего Отчета).

Расчет амортизационных отчислений и капиталовложений приведен ниже.

Табл. 8-12. Амортизация и капитальные вложения основных средств, принятые для дальнейших расчетов

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Продолжительность периода, лет	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Первоначальная стоимость ОС на дату оценки, тыс. руб.	-	-	-	-	-	-
Средняя норма амортизации, %	-	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%
Первоначальная стоимость ОС на начало периода, тыс. руб.	3 624 396	3 339 144	3 341 861	3 344 323	3 346 685	3 349 048
Выбытие за период, тыс. руб.	-	51 260	51 301	51 339	51 375	51 412
Поступление за период, тыс. руб.	175 608	53 976	53 764	53 701	53 739	53 777
Амортизация за период, тыс. руб.	54 797	51 260	51 301	51 339	51 375	51 412
Индекс-дефлятор инвестиций в основной капитал, %	100,00%	105,30%	104,80%	104,60%	104,60%	104,60%
Первоначальная стоимость ОС на конец периода, тыс. руб.	3 339 144	3 341 861	3 344 323	3 346 685	3 349 048	3 351 413
Остаточная стоимость ОС на начало периода, тыс. руб.	3 624 396	3 339 144	3 341 861	3 344 323	3 346 685	3 349 048
Остаточная стоимость ОС на конец периода, тыс. руб.	3 624 396	3 341 861	3 344 323	3 346 685	3 349 048	3 351 413
Капиталовложения на вновь вводимое амортизируемое имущество, тыс. руб.	175 608	-	-	-	-	-

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Капиталовложения с учетом вложений на поддержание ОС, тыс. руб.	175 608	53 976	53 764	53 701	53 739	53 777
Итого амортизация за период, тыс. руб.	54 797	51 260	51 301	51 339	51 375	51 412

Источник: составлено Оценщиком

Прогноз амортизационных отчислений нематериальных активов Оценщиком не был проведен, в виду малой доли в денежном потоке, как следствие слабого влияния на конечный результат оценки.

8.4.6 ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЯ СОБСТВЕННОГО ОБОРОТНОГО КАПИТАЛА (СОК)

В соответствии с общепринятой терминологией собственный оборотный капитал (СОК) Общества представляет собой разницу между оборотными активами и текущими обязательствами.

Экономический смысл этого понятия заключается в том, что оборотный капитал необходим для осуществления текущих операций.

Для нормального функционирования предприятия необходим достаточный объем оборотных средств. Часть оборотных средств предприятия, как правило, финансируется краткосрочными займами и посредством отсрочки погашения кредиторской задолженности. Превышение величины оборотных средств (запасы, дебиторская задолженность) над краткосрочной задолженностью (кредиторская задолженность) свидетельствует о том, что частично оборотные средства финансируются из собственных источников предприятия. Это инвестиции в собственный оборотный капитал (СОК). Прирост инвестиций в СОК является оттоком денежных средств, и наоборот.

Поскольку средства, размещенные в оборотном капитале, не могут использоваться в других операциях предприятия, изменения в оборотном капитале напрямую влияют на денежный поток и на стоимость бизнеса, поэтому при оценке стоимости предприятия необходимо точно рассчитать будущие изменения в оборотном капитале.

При построении прогноза денежного потока Оценщиком определена величина собственного оборотного капитала, необходимого для функционирования предприятия.

При расчёте периодов оборота компонентов оборотного капитала использована полная себестоимость с учётом управленческих и коммерческих расходов.

Для определения величины оборотного капитала Оценщиком применен следующий алгоритм:

- Рассчитано отношение оборотного капитала к выручке за 2023 год;
- Данное значение сохраняется постоянным на протяжении прогнозного периода.

Табл. 8-13. Прогноз изменения оборотного капитала, тыс. руб.

Категория	Единицы	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Фактор времени	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Исходные данные										
Запасы	тыс. руб.	6 040 575	1 392 488	1 549 394	15 291 854	-	-	-	-	-
НДС к возмещению	тыс. руб.	176 454	43 104	0	608 161	-	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	29 306 564	30 786 844	32 835 354	27 070 707	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	тыс. руб.	8 728 909	5 466 252	480 197	15 634 981	-	-	-	-	-
Выручка	тыс. руб.	7 389 806	13 258 561	4 192 420	12 432 793	11 963 692	12 446 966	12 945 342	13 463 674	14 002 759
Себестоимость, КиУР	тыс. руб.	3 148 801	9 428 315	3 583 491	3 484 503	6 796 077	7 070 605	7 353 712	7 648 154	7 954 386
Расчет оборотного капитала	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Запасы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
на конец года	тыс. руб.	6 040 575	1 392 488	1 549 394	15 291 854	16 423 349	17 086 771	17 770 925	18 482 473	19 222 511
оборачиваемость	дней	700	144	150	882	882	882	882	882	882
используемое значение оборачиваемости	дней	882	-	-	-	-	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
на конец года	тыс. руб.	29 306 564	30 786 844	32 835 354	27 070 707	28 822 875	29 987 175	31 187 862	32 436 624	33 735 386
оборачиваемость	дней	1 448	827	2 770	879	879	879	879	879	879
используемое значение оборачиваемости	дней	879				-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
на конец года	тыс. руб.	8 728 909	5 466 252	480 197	15 634 981	15 715 296	16 350 116	17 004 774	17 685 645	18 393 779
оборачиваемость	дней	1 012	275	303	844	844	844	844	844	844
используемое значение оборачиваемости	дней	844	-	-	-	-	-	-	-	-
Требуемый СОК	тыс. руб.	26 618 230	26 713 080	33 904 551	26 727 580	29 530 929	30 723 831	31 954 013	33 233 451	34 564 119
Оборотный капитал в % от выручки	%	360,20%	201,48%	808,71%	214,98%	246,84%	246,84%	246,84%	246,84%	246,84%
Прирост (уменьшение) СОК	тыс. руб.	-	94 850	7 191 471	-7 176 971	2 803 349	1 192 902	1 230 182	1 279 439	1 330 667

*Полная себестоимость с учётом управленческих и коммерческих расходов.

Источник информации: составлено исполнителем

8.4.7 ОБОСНОВАНИЕ И РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Ставка дисконтирования (дисконта) – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих (то есть отстоящих от нас во времени на разные сроки) потоков доходов, которых может быть несколько, в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения стоимости бизнеса. В экономическом смысле в роли ставки дисконтирования выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Если рассматривать ставку дисконтирования со стороны предприятия как самостоятельного юридического лица, обособленного и от собственников (акционеров), и от кредиторов, то можно определить ее как стоимость привлечения предприятием капитала из различных источников. Ставка дисконтирования или стоимость привлечения капитала должна рассчитываться таким образом, чтобы учесть три фактора. Первый – наличие у многих предприятий различных источников привлекаемого капитала, которые требуют разных уровней компенсации. Второй – необходимость учета для инвесторов стоимости денег во времени. Третий – фактор риска. В данном контексте Оценщик определяет риск как степень вероятности получения ожидаемых в будущем доходов.

В настоящем расчете проводилось построение денежных потоков для инвестированного капитала. В соответствии с моделью построения средневзвешенной ставки дисконта для инвестированного капитала (Weighted Average Cost of Capital – WACC), в первую очередь необходимо определить ставку дисконтирования для собственного капитала, затем стоимость заемного капитала, которые в дальнейшем необходимо взвесить с учетом среднеотраслевого показателя соотношения заемных и собственных средств в структуре финансирования и с учетом экономии на налоге на прибыль.

Формула расчета ставки дисконта для инвестированного капитала имеет следующий вид:

$$WACC = CAPM \times (1 - W_d) + d \times W_d \times (1 - \tau),$$

где:

WACC – ставка дисконта для инвестированного капитала (WACC);

CAPM – ставка дисконта для собственного капитала, рассчитанная по модели CAPM (CAPM – Capital Asset Pricing Model);

W_d – среднеотраслевая доля заемного капитала (привлеченного на финансовой основе – долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы);

d – рыночная стоимость привлечения заемного капитала;

τ – предельная ставка налога на прибыль для оцениваемой компании.

Расчет ставки дисконта для собственного капитала

Существуют различные виды ставки дисконта для собственного капитала, каждая из которых имеет определенную специфику расчета. Выбор вида ставки зависит от того, что принимается в качестве доходной базы для расчета стоимости капитала. Если это денежный поток для собственного капитала, то могут быть использованы два наиболее распространенных подхода к расчету ставки дисконта:

- модель оценки капитальных активов (CAPM – Capital Asset Pricing Model);
- модель кумулятивного построения.

В настоящем Отчете расчет ставки дисконта для собственного капитала проводился с использованием модели оценки капитальных активов (CAPM).

В соответствии с теорией, риск имеет систематическую и несистематическую составляющие. Модель CAPM позволяет учитывать обе рисковые составляющие. В общем виде данная модель имеет следующий вид:

$$R_{CAPM} = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + S_1 + S_2,$$

где:

R_{CAPM} – требуемая ставка доходности на собственный капитал;

R_f – доходность по безрисковым вложениям;

R_m – доходность рынка акций;

β – коэффициент, указывающий на меру относительно систематического риска инвестирования в оцениваемый бизнес по сравнению с риском капиталовложений в любой среднерисковый бизнес;

C – страновой риск;

S1 – премия за малую капитализацию компании;

S2 – премия за специфический риск компании.

Безрисковая ставка дохода

Безрисковая ставка отражает доходность по безрисковому активу. Актив является безрисковым, если инвестор с абсолютной точностью знает связанный с данным активом ожидаемый доход, то есть, фактический доход всегда равен ожидаемому. В связи с этим безрисковый актив должен отвечать следующим требованиям:

- должен отсутствовать риск дефолта;
- должен отсутствовать риск реинвестиций.

В теории риск дефолта полностью отсутствует только у государственных ценных бумаг, поскольку даже самые крупные и надежные компании в какой-то мере обладают риском дефолта. Риск реинвестиции полностью отсутствует у государственных ценных бумаг с нулевым купоном, так как по всем остальным ценным бумагам, по которым выплачиваются купоны или проценты в течение срока жизни, возникает риск, связанный с тем, что ожидаемый доход от вложения полученных купонов или процентов будет отличаться от фактического дохода.

Таким образом, можно сделать вывод, что безрисковым активом является актив (государственная ценная бумага) с максимально длительным сроком жизни, поскольку предполагается, что компании имеют бесконечный срок жизни, и с нулевым купоном. Еще одним условием отбора безрискового актива является то, что валюта, в которой рассчитан денежный поток, и валюта, в которой номинирована безрисковая ценная бумага, должны совпадать.

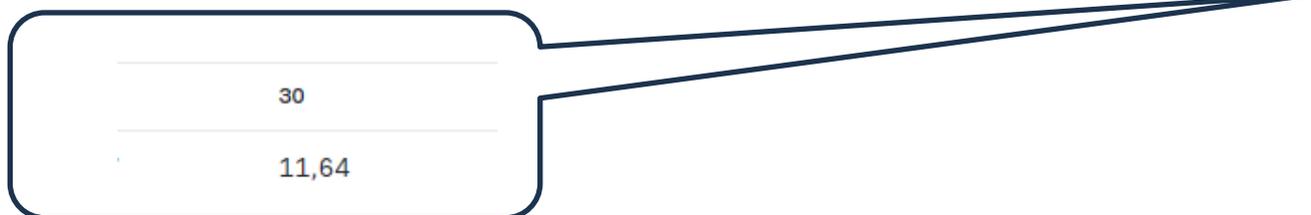
Следовательно, для расчета ставки дисконтирования выбран безрисковый актив, имеющий следующие характеристики:

- номинирован в руб.;
- имеет нулевой купон;
- имеет максимальный срок погашения.

По состоянию на дату исследования безрисковым активом принимаются данные бескупонной доходности государственных облигаций⁸ с 30-летним сроком погашения.

Рис. 8-1. Безрисковая ставка дохода

Дата	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
29.12.2023	11,73	12,35	12,64	12,78	12,51	12,05	11,75	11,80	11,66	11,84	11,77	11,64



Источник: https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=29.12.2023&UniDbQuery.To=31.12.2023

Коэффициент бета

Коэффициент бета представляет собой меру риска. В модели CAPM риск разделяется на две категории: систематический риск и несистематический риск. Систематический риск представляет собой риск, связанный с изменением ситуации на фондовых рынках в целом в

⁸ Источник: https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/

связи с изменением таких макроэкономических и политических факторов, как процентные ставки, инфляция, изменение государственной политики и т. д. Данные факторы напрямую оказывают влияние на все компании, поскольку они затрагивают экономические и рыночные условия, в которых действуют все предприятия.

Систематический риск учитывается в модели CAPM с помощью коэффициента бета. Коэффициент бета отражает амплитуду колебаний цен на акции конкретной компании по сравнению с изменением цен на акции по всем компаниям на данном сегменте рынка.

Необходимость расчета и использования коэффициента бета обусловлена тем, что акции различных компаний обладают неодинаковой чувствительностью к макроэкономическим и политическим изменениям. Более низкая чувствительность к систематическому риску предполагает и более низкую рыночную премию.

Как правило, коэффициент бета рассчитывается на основе ретроспективной информации фондового рынка за последние 5-10 лет, при этом предполагается, что значение бета сохранится на данном уровне и в дальнейшем. Безусловно, в расчетах также возможно использование и прогнозных данных, однако составление прогноза является достаточно трудоемким процессом, а результат будет носить лишь вероятностный характер.

Для расчета коэффициента бета для конкретного предприятия необходимо рассчитать коэффициент бета без учета долговой нагрузки по отрасли, а затем сделать поправку на долговую нагрузку оцениваемого предприятия.

Коэффициент бета без учета долговой нагрузки (Unlevered Beta, Emerging Markets) для отрасли «Homebuilding» за 2023 г. по данным А. Дамодарана (www.damodaran.com) составляет **1,11**.⁹

Затем Оценщиком определен коэффициент бета с учетом долговой нагрузки по следующей формуле:

$$\beta_l = \beta_u * \left[1 + (1 - t) * \frac{D}{E} \right],$$

где:

β_l – коэффициент бета предприятия с учетом долговой нагрузки;

β_u – значение коэффициента бета без учета долговой нагрузки, рассчитанного по отрасли;

t – предельная налоговая ставка, используемая предприятием (20,00 %, НК РФ);

D/E – коэффициент «долг/собственный капитал», составляет 74,66%.

Таким образом, коэффициент бета с учетом долговой нагрузки равен **1,767**.

Рыночная премия за риск акционерного капитала (Rm – Rf)

Рыночная премия представляет собой дополнительный доход, который необходимо добавить к безрисковой ставке, чтобы компенсировать инвестору дополнительный риск, связанный с инвестированием в акции компании.

Согласно статистике, рассчитанной по данным ООО «Группа «Ави»¹⁰, среднерыночная премия за 8-летний период составляет **5,75 %** (Implied Equity Risk Premium – ERP).

Премия за размер компании

Необходимость введения данной поправки обуславливается тем, что при вложениях в небольшие компании инвесторы требуют большую компенсацию за риск, нежели при вложении в крупные компании. Это связано, прежде всего, с теми преимуществами, которые имеет крупная компания: относительно более легкий доступ к финансовым рынкам при необходимости привлечения дополнительных ресурсов, а также большая стабильность бизнеса по сравнению с малыми конкурентами. Относительно небольшие фирмы имеют менее устойчивую динамику развития, чем их крупные отраслевые конкуренты.

Табл. 8-14. Премии за размер компании

№ п/п	Децили	Выручка, млн руб.	Премия РФ
1	10	0,500	3,48%

⁹ Источник: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html

¹⁰ Источник: <https://ru.investing.com/analysis/article-200310170>

№ п/п	Децили	Выручка, млн руб.	Премия РФ
2	9	115,000	1,67%
3	8	210,000	1,29%
4	7	320,000	1,07%
5	6	490,000	1,03%
6	5	720,000	0,94%
7	4	1 170,000	0,61%
8	3	2 200,000	0,55%
9	2	4 970,000	0,38%
10	1	5 000,000	-0,37%

Источник: СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА СРД № 33 / Под ред. Канд. Техн. Наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научнопрактический Центр Профессиональной Оценки», 2023, стр. 31

Определение премии за размер компании приведено ниже.

Табл. 8-15. Определение премии за размер компании

Наименование	Ед. изм.	2020	2021	2022	31.12.2023	Среднегодовая
Выручка, млн руб.	млн. руб.	7 390	13 259	4 192	12 433	12 433
Принятое значение Премии за размер	%	-0,37%	-0,37%	0,55%	-0,37%	-0,37%

Источник: анализ Оценщика

Согласно проведенному анализу, наблюдается увеличение выручки. На основе вышеизложенного, Оценщиком принято решение применить в расчетах премию за размер на уровне выручки 2023 г., а именно **-0,37 %**.

Премия за специфический риск оцениваемого предприятия

Премия за риск, характерный для оцениваемой компании, отражает дополнительные риски, связанные с инвестированием в оцениваемую компанию. Как правило, специфические риски учитывают такие факторы, как: зависимость от государственного регулирования тарифов, колебания цен на сырье и материалы, риск ключевой фигуры в управлении, компетентность руководства, зависимость от ключевых покупателей, зависимость от ключевых поставщиков, перспективы развития отрасли и предприятия, местоположение предприятия и инфраструктура, текучесть и квалификация персонала, доступность капитала.

Табл. 8-16. Диапазоны премии за специфический риск

Степень риска	Рассчитанное значение	Размер премии за специфический риск
Низкая	> = 1 но < 1,5	0-2%
Ниже средней	> = 1,5 но < 2	3-4%
Средняя	> = 2 но < 2,5	5-6%
Выше средней	> = 2,5 но < 3	7-8%
Высокая	< = 3	9-10%

Источник: <https://1-fn.ru/?id=1330>

Расчет премии за специфические риски компании приведен в таблице ниже.

Табл. 8-17. Расчет специфических рисков оцениваемой компании

Фактор риска / Степень риска	Низкая	Средняя	Высокая	Результат выбора
Рентабельность деятельности	1	2	3	1
Зависимость от ключевых сотрудников	1	2	3	1
Корпоративное управление	1	2	3	1
Зависимость от ключевых потребителей	1	2	3	2
Зависимость от ключевых поставщиков	1	2	3	2
Конкурентная среда	1	2	3	3
Диверсификация деятельности	1	2	3	1
Наличие перспективы развития бизнеса	1	2	3	1
Состояние основных фондов	1	2	3	1
Финансовое состояние компании и возможность привлечения средств	1	2	3	1
Сумма факторов риска	-	-	-	14
Рассчитанная степень риска (Б=А/10)	-	-	-	1,4
Рассчитанная премия за специфический риск согласно Табл. 8-16	-	-	-	2,00%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет ставки дисконтирования для инвестированного капитала (WACC) представлен ниже.

Табл. 8-18. Расчет ставки дисконтирования для инвестированного капитала (WACC)

Наименование	Index	Ед.изм.	Обозначение	Источник информации	Значение
Безрисковая ставка (номинальная)	Risk-free rate	%	Rf	https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=29.12.2023&UniDbQuery.To=31.12.2023	11,64%
Премия за риск вложения в акции	Implied Equity Risk Premium	%	Rm-Rf	https://ru.investing.com/analyses/article-200310170	5,75%
Коэффициент Unlevered Beta	Beta, unlevered (Global)	-	Bu	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/dataarchived.html#discrate	1,11
Коэффициент «долг/собственный капитал» по Обществу	Market Debt Ratio	%	D/E	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/dataarchived.html#discrate	74,66%
Рассчитанный коэффициент бета для компании	Beta		Bl	Расчеты Оценщика	1,767
Премия за размер	Company Size Risk Premium	%	S1	Источник: СПК 33, стр 31	-0,37%
Специфический риск оцениваемой компании	Company Specific Risk Premium	%	S2	Экспертная оценка	2,00%
Стоимость собственного капитала [руб.]	-	%	Yrur	-	23,43%
Стоимость заемного капитала (до налогов) [руб.]	Cost of Debt	%	Yd	https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/	13,86%
Доля заемного капитала по компании	Company Debt Ratio	%	Wd	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/dataarchived.html#discrate	42,75%
Ставка налога на прибыль	Income Tax Rate	%	T	НК РФ	20,00%
Средневзвешенная стоимость капитала [руб.]	Weighted Averged Cost of Capital	%	WACC	-	18,15%

Источник: составлено Оценщиком

Таким образом, ставка дисконтирования на инвестированный капитал для рублевых номинальных денежных потоков, рассчитанная на основании актуальных на дату оценки (31.12.2023) рыночных данных, составляет $WACC_{(руб)} = 18,15\%$.

8.4.8 РАСЧЕТ ИНВЕСТИРОВАННОГО КАПИТАЛА В ПОСТПРОГНОЗНЫЙ ПЕРИОД

Терминальная стоимость определена по модели Гордона, с использованием нулевых темпов роста в постпрогнозный период.

По модели Гордона годовой доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капитальных вложений равны.

Таким образом, в Табл. 8-19 введен дополнительный столбец «Нормализация для ПП». Расчет конечной стоимости в соответствии с моделью Гордона производится по формуле:

$$V_{\text{term}} = \frac{CF_{(t+1)}}{(R - g)},$$

где:

V_{term} – стоимость в постпрогнозный период;

$CF_{(t+1)}$ – денежный поток доходов за первый год постпрогнозного (остаточного) периода;

R – ставка дисконта;

g – долгосрочные темпы роста денежного потока (темпы инфляции в 2028 г. по данным Минэкономразвития – 4,00 %¹¹).

8.4.9 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ИНВЕСТИРОВАННОГО КАПИТАЛА

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного денежного потока, следует учитывать тот факт, что предприятие получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение года, поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для середины периода. Расчет фактора текущей стоимости для середины периода в общем случае осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1 + R)^{(n-0,5)}}$$

где:

F – фактор текущей стоимости;

R – ставка дисконтирования;

n – число периодов.

Дисконтирование терминальной стоимости производится по фактору текущей стоимости последнего года прогнозного периода. Полученная величина приведенной терминальной стоимости прибавляется к приведенному чистому денежному потоку прогнозного периода. Результатом является рыночная стоимость инвестированного капитала.

Ниже в таблицах приведен расчет текущей стоимости инвестированного капитала оцениваемого Общества.

¹¹ Источник: Сценарные условия функционирования экономики РФ и основные параметры прогноза социально-экономического развития РФ на 2024 г. и на плановый период 2025 и 2026 гг. (базовый сценарий)
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html

Табл. 8-19. Расчет стоимости инвестированного капитала

Показатель	Сумма / Базовый период	Ед. изм.	2024	2025	2026	2027	2028	Нормализация для ПП	ПП
Коэффициент периода	-	лет	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
Выручка	78 825 193	тыс. руб.	11 963 692	12 446 966	12 945 342	13 463 674	14 002 759	14 002 759	-
ИПЦ	-	%	4,54%	4,04%	4,00%	4,00%	4,00%	-	-
Накопленный ИПЦ	-		4,54%	13,12%	17,65%	22,36%	0,00%	-	-
Выручка в ценах на дату оценки	-		11 443 899	11 443 899	11 443 899	11 443 899	0	-	-
Реальный темп роста выручки	-		-14,31%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-	-
Расходы (себестоимость, коммерческие и управленческие расходы), прочие расходы и доходы	-51 502 620	тыс. руб.	-7 816 809	-8 132 569	-8 458 197	-8 796 864	-9 149 090	-9 149 090	-
Расходы (себестоимость, коммерческие и управленческие расходы)	-36 822 934	тыс. руб.	-6 796 077	-7 070 605	-7 353 712	-7 648 154	-7 954 386	-	-
Прочие доходы	27 938 492	тыс. руб.	5 156 356	5 364 647	5 579 447	5 802 848	6 035 194	-	-
Прочие расходы	-33 469 087	тыс. руб.	-6 177 088	-6 426 611	-6 683 933	-6 951 557	-7 229 898	-	-
ЕБИТ	27 322 573	тыс. руб.	4 146 883	4 314 396	4 487 145	4 666 810	4 853 669	4 853 669	-
Рентабельность по прибыли от продаж (ЕБИТ)	-	%	34,66%	34,66%	34,66%	34,66%	34,66%	34,66%	-
Амортизация	-	тыс. руб.	51 260	51 301	51 339	51 375	51 412	51 412	-
ЕБИТДА	27 630 672	тыс. руб.	4 198 143	4 365 698	4 538 484	4 718 186	4 905 081	4 905 081	-
Рентабельность по ЕБИТДА	-	%	35,09%	35,07%	35,06%	35,04%	35,03%	35,03%	-
Налог на прибыль	-	%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	-
Налог на прибыль	-	тыс. руб.	-829 377	-862 879	-897 429	-933 362	-970 734	-970 734	-
NOPLAT	21 858 058	тыс. руб.	3 317 506	3 451 517	3 589 716	3 733 448	3 882 935	3 882 935	-
Капитальные вложения	-	тыс. руб.	-53 976	-53 764	-53 701	-53 739	-53 777	-51 412	-
Изменение СОК	-	тыс. руб.	2 803 349	1 192 902	1 230 182	1 279 439	1 330 667	1 330 667	-
Денежный поток для всего инвестированного капитала (FCFF)	15 333 044	тыс. руб.	511 441	2 256 153	2 357 172	2 451 646	2 549 903	2 552 268	2 654 461
Стоимость постпрогнозного периода	18 759 675	тыс. руб.	-	-	-	-	-	-	18 759 675
Ставка дисконтирования	-	% годовых	18,15%	18,15%	18,15%	18,15%	18,15%	-	18,15%
Коэффициент периода	-	лет	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
Фактор по годам	-	коэффициент	0,8464	0,8464	0,8464	0,8464	0,8464	-	-
Фактор дисконтирования	-	коэффициент	0,9200	0,7786	0,6590	0,5577	0,4720	-	0,4720
Текущая стоимость денежных потоков	15 207 070	тыс. руб.	470 513	1 756 697	1 553 359	1 367 384	1 203 673	-	8 855 443
NPV	15 207 070	тыс. руб.	470 513	2 227 210	3 780 569	5 147 953	6 351 627	-	15 207 070

Источник: составлено Оценщиком

8.4.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА

Рыночная стоимость собственного капитала по методу дисконтированных денежных потоков рассчитывается следующим образом:

$$PV = IV - ND + OT + NP,$$

где

PV – рыночная стоимость собственного капитала компании;

IV – стоимость инвестированного капитала;

ND – величина чистого долга Общества на дату оценки;

OT – корректировка на отложенные налоговые активы и пассивы;

NP – рыночная стоимость неоперационных активов.

Величина чистого долга определяется как разность денежных средств, краткосрочных финансовых вложений, а также займов и кредитов оцениваемого Общества. Необходимость учета рыночной стоимости неоперационных активов обосновывается тем, что при расчете стоимости в рамках настоящего отчета результаты доходного подхода учитывают только те активы, которые задействованы в производстве, получении прибыли, т.е. в формировании денежного потока.

Ниже представлен расчет стоимости собственного капитала в рамках доходного подхода.

Табл. 8-20. Определение рыночной стоимости собственного капитала

Наименование	Ед. изм.	Значение
Стоимость инвестированного капитала	тыс. руб.	15 207 070
Чистый долг	тыс. руб.	-52 463 882
- долгосрочные и краткосрочные займы и кредиты	тыс. руб.	-63 603 855
- краткосрочные займы и кредиты	тыс. руб.	-13 022 290
- денежные средства	тыс. руб.	1 912 871
- краткосрочные финансовые вложения	тыс. руб.	22 322 360
- прочие долгосрочные обязательства	тыс. руб.	0
- оценочные обязательства (краткосрочные)	тыс. руб.	-72 968
Сальдо отложенных налоговых активов и пассивов	тыс. руб.	2 534 231
- отложенные налоговые активы	тыс. руб.	3 195 367
- отложенные налоговые обязательства	тыс. руб.	-661 136
Неоперационные активы	тыс. руб.	108 896 173
- финансовые вложения долгосрочные	тыс. руб.	105 584 498
- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	тыс. руб.	608 161
- незавершенное строительство, затраты в НИОКР	тыс. руб.	381 413
- прочие внеоборотные активы	тыс. руб.	48 980
- прочие оборотные активы	тыс. руб.	2 273 121
Стоимость собственного капитала (на 100% уровне контроля)	тыс. руб.	74 173 592

Источник: составлено Оценщицом

Доходные вложения в материальные ценности представлены следующими группами объектов: квартирами, используемыми в качестве шоу-румов, нежилыми помещениями офисного назначения, сдаваемыми в аренду и помещениями детских дошкольных учреждений, сдаваемыми в аренду на долгосрочной основе и предназначенными для продажи как готовый бизнес. С 2023 г. в состав доходных вложений переведены сооружения электросетевого хозяйства. В составе финансовых вложений существенную долю занимают активы в виде долей в уставных капиталах дочерних компаний. Обществом в 2023 г. проведена проверка на возможное обесценение финансовых вложений в виде паев и акций, по причине чего на дату оценки их балансовая стоимость близка к рыночной.

Рыночная стоимость 100 % пакета акций (100 шт. обыкновенных именных акций) ПАО «ИНГРАД», рассчитанная на основе применения доходного подхода, по состоянию на дату оценки (31.12.2023) составляет:

74 173 592 000 (Семьдесят четыре миллиарда сто семьдесят три миллиона пятьсот девяносто две тысячи) руб.

Объектом оценки является 1 именная обыкновенная бездокументарная акция в составе 100% пакета акций ПАО «ИНГРАД» (ОГРН 1027702002943 от 04.09.2002).

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки определялся на основании формулы, приведенной в Разд. № 11.1 настоящего Отчета и приведен ниже.

Для рассматриваемой доли корректировка на коэффициент контроля составляет 0,00. Скидка за недостаток ликвидности представляет собой корректировку в сторону уменьшения стоимости инвестиций с целью отражения низкого уровня их ликвидности. Оценщик пришел к выводу, что признаков низкой ликвидности оцениваемого объекта не выявлено.

Табл. 8-21. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках ДП

Величина	Ед. изм.	Значение
Величина собственного капитала, руб.	руб.	74 173 592 000
Кол-во акций в 100% пакете	шт.	41 220 793
Кол-во оцениваемых акции	шт.	41 220 793
Доля оцениваемого пакета	%	100,00%
Корректировка на уровень контроля	%	0,00%
Корректировка на уровень ликвидности	%	0,00%
Стоимость 100% пакета, округленно	руб.	74 173 592 000
Стоимость одной акции в 100% пакете, руб.		1 799,42

*Определение размера корректировки на уровень контроля и ликвидности приведено в Разд. № 11.1 настоящего Отчета.
Источник: расчеты Оценщика*

Таким образом, в результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода по состоянию на 31.12.2023 составляет (округленно):

1 799,42 (Одна тысяча семьсот девяносто девять) руб. 42 коп.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки. Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает. В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки были использованы следующие подходы и методы:

- доходный подход (метод дисконтирования денежных потоков);
- сравнительный подход (не применялся);
- затратный подход (не применялся).

Для установления итоговой величины стоимости, необходимо осуществить процедуру взвешивания полученных на основании проведенных расчетов по различным подходам результатов. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. При определении размера удельных весов оценщики ориентировались на объем и достоверность использованной для оценки информации, количество методов, использованных в рамках каждого из подходов, и полученных результатов расчетов. Согласование результатов оценки, полученных на основании проведенных расчетов по различным подходам представлено ниже.

Табл. 9-1. Полученная стоимость по каждому из подходов

Подходы к оценке	Вес	Оценочный результат, руб.
Объект оценки	-	1 именная обыкновенная бездокументарная акция в составе 100% пакета акций ПАО «ИНГРАД» (ОГРН 1027702002943 от 04.09.2002)
Затратный подход	0,0	обоснованно не применялся
Доходный подход	1,0	1 799,42
Сравнительный подход	0,0	обоснованно не применялся
Итоговая стоимость	1,0	1 799,42

Источник: расчеты Оценщика

9.2 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором № 7724-038-Б от 15.04.2024, заключенным между Заказчиком (ПАО «ИНГРАД») и Оценочной организацией (ООО «Городской центр оценки и консалтинга»), Оценщиком проведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

Объектом оценки является: 1 именная обыкновенная бездокументарная акция в составе 100% пакета акций ПАО «ИНГРАД» (ОГРН 1027702002943 от 04.09.2002).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: данный отчет, а также полученная в нем итоговая стоимость могут использоваться только для целей совершения гражданско-правовых сделок, в том числе выкуп, в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах», а также рекомендаций ЦБ РФ (Доклад для общественных консультаций «О реформировании подходов к осуществлению принудительного выкупа ценных бумаг публичных Акционерных обществ»).

Рыночная стоимость 1 именная обыкновенная бездокументарная акция в составе 100% пакета акций ПАО «ИНГРАД» (ОГРН 1027702002943 от 04.09.2002), по состоянию на 31.12.2023, округленно составляет¹²:

1 799,42 (Одна тысяча семьсот девяносто девять) руб. 42 коп.

¹² Реализация долей в уставном капитале и ценных бумаг не облагается НДС (подп. 12 п. 2 ст. 149 НК РФ).

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

10.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I – II // Федеральный закон № 15 – ФЗ от 26.01.1996.
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998, № 135-ФЗ (со всеми дополнениями и изменениями);
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326;
- Типовые правила профессиональной этики оценщиков, утверждены Приказом Минэкономразвития России № 708 от 30.09.2015.
- Стандарты и правила СРО оценщика.

10.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

- Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru; www.cbr.ru; www.gks.ru; www.akm.ru; www.expert.ru; www.skrin.ru; www.e-disclosure.ru; http://www.troika.ru/; www.deloshop.ru; www.biznesmarket.ru; www.businessforsale.ru

10.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

- Абдуллаев Н.А. Семенихин А.И., Соколов Б.Н. Анализ финансового состояния промышленного предприятия: Учебное пособие. – М.: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2000.
- Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и инноваций – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1997.
- Грибовской С. «Методы капитализации доходов» Курс лекций, М., 1997 г.
- Григорьев В.Ю., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. М.: ИНФРА – М., 1997 г.
- Десмонд Г.М., Келли Р.Э. Руководство по оценке бизнеса /Пер. англ./ Ред. кол.: И.Л. Артеменков (гл. ред.), А.В. Воронкин. – М, 1996.
- Ефимова О.В. Финансовый анализ. Изд. «Бухгалтерский учет», М: 1986.
- Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия. – М.: Финстатпром, 1996.
- Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1999. – 512 с.
- Пратт Ш. Оценивая бизнес: анализ и оценка компаний закрытого типа. Пер. с англ. Гл. 1-4, 9, 11-15. М.: 1994.
- Принципы корпоративных финансов, Р. Брейли, С. Майерс, изд. «Олимп-Бизнес», Москва, 1997.
- Руководство по оценке бизнеса. Гленн М. Десмонд, Ричард Э. Келли, 1996, 262с.
- Федотова М. А. Сколько стоит бизнес? Методы оценки. – М.: Перспектива, 1996-103 с.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

11.1 ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВОК НА УРОВЕНЬ КОНТРОЛЯ И ЛИКВИДНОСТИ

Объектом оценки является 1 именная обыкновенная бездокументарная акция в составе 100% пакета акций ПАО «ИНГРАД» (ОГРН 1027702002943 от 04.09.2002) ПАО «ИНГРАД».

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки определяется следующим образом:

$$C_o = C_{ск} \times (1 - C_k) \times (1 - C_{л}) / N,$$

где:

$C_{ск}$ – стоимость собственного капитала.

C_k – скидка на неконтрольный характер пакета контроля;

$C_{л}$ – скидка на недостаточную ликвидность;

N – кол-во акций в пакете.

Поправка (скидка) на отсутствие контроля

Поправка (премия) за контроль является одним из весьма существенных вопросов оценки бизнеса, и вместе с тем методы ее определения в российских условиях развиты пока крайне слабо. Для расчета рыночной стоимости доли в компании в процессе оценки бизнеса при переходе от стоимости всего собственного капитала к стоимости конкретного пакета используются поправки, которые позволяют учесть особенности бизнеса.

Премия за контроль представляет собой дополнительную стоимость, присущую определенной доле собственности, возникающую из-за наличия дополнительных полномочий по управлению компанией.

Существует несколько факторов, влияющих на уровень контроля:

- определенные законами права участников Общества, меняющиеся в зависимости от размера доли, находящегося в их распоряжении;
- порядок голосования и принятия решений в данной компании (например, кумулятивное голосование в отличие от некумулятивного позволяет миноритарным участникам принимать участие в управлении);
- эффект распределения собственности (например, при прочих равных условиях чем выше степень концентрации акционерного капитала, тем выше степень контроля);
- другие факторы.

Построение средних значений скидок на контроль в привязке к средним изменениям стоимостей в реперных точках приведено ниже.

Табл. 11-1. Построение средних значений скидок на контроль в привязке к средним изменениям стоимостей в реперных точках

Доли в УК	Средняя скидка	Кконтр
0,000	0,557	0,443
0,249	0,557	0,443
0,251	0,433	0,567
0,499	0,433	0,567
0,501	0,070	0,930
0,749	0,070	0,930
0,750	0,000	1,000
1,000	0,000	1,000

Источник: «Доли большинства и коэффициенты контроля при оценке бизнеса для отраслей российской экономики. Мажоритарные и миноритарные доли в УК по различным странам», Яскевич Е.Е. – 16.11.2021 (<https://cpсpa.ru/files/publications/control.pdf>)

Расчет коэффициента учета ликвидности

Скидка на низкую ликвидность – денежная сумма или доля в процентах, на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Таким образом, понятие ликвидности связано с тем, насколько легко и быстро владелец может продать свою долю и обратить ее в денежные средства.

Данную скидку следует отличать от скидки на неконтрольный характер доли, которая отражает степень влияния владельца меньшей доли на деятельность предприятия и принятие важнейших решений.

В порядке убывания ликвидности ценные бумаги можно расположить в следующем порядке:

- деньги;
- котируемые акции и облигации;
- не котируемые акции ПАО;
- контрольные доли в ЗАО/ООО;
- неконтрольные доли в ЗАО/ООО.

Скидка за недостаточную ликвидность присуща не только миноритарным, но и контрольным долям.

С одной стороны, владелец контрольной доли в УК имеет право одобрить и активно проводить мероприятия по продаже компании.

С другой стороны, контрольные доли могут до определенной степени быть неликвидными, поскольку продажа компании занимает несколько месяцев, а иногда и значительно более продолжительное время. Таким образом, в некоторых случаях легче продать небольшую долю, в других – наоборот.

Факторы, которые увеличивают размер скидки, включают низкую прибыль или её отсутствие, неблагоприятные перспективы продажи компании.

Факторы, которые уменьшают размер скидки, противоположны перечисленным выше.

Также скидку на низкую ликвидность для капитала, не обращающегося на фондовом рынке, можно интерпретировать следующим образом: реализация не котируемых акций или долей в УК требует существенно больших сроков, нежели реализация котируемых акций. В частности, требуется время на поиск покупателя, переговоры о цене, которая не определяется в данном случае непосредственно рынком, а формируется на базе мнения сторон и независимых экспертов.

С учётом того, что стоимость капитала во времени, как правило, уменьшается за счёт инфляции, и учитывая, что в данном случае выражением этой стоимости является требуемая норма доходности, которая близка по величине к ставке дисконтирования, указанные выше затраты приводят к тому, что текущая стоимость доли в капитале непубличной компании ниже номинальной.

Величина корректировки на уровень ликвидности может быть получена на базе рыночных данных с учетом подходов, изложенных, в том числе, в работах М. А. Федотовой и Е. М. Евстафьевой¹³ и В. Ю. Сутягина¹⁴. При этом принимается во внимание, что ликвидность компаний зависит от множества факторов, в том числе, например, таких как:

- Размер дивидендов (или других форм распределения прибыли);
- Перспективы продажи акций (долей) компании;
- Наличие ограничений на операции с акциями (долями) компании;
- Степень открытости информации по компании;
- Объем торговли акциями (долями) предприятия;
- Наличие или отсутствие спреда при торговле акциями предприятия;
- Конъюнктура финансового рынка;
- Зависимость операционной деятельности от ключевой фигуры в менеджменте;
- Зависимость операционной деятельности от специального разрешения (лицензии) и т. д.;

13 Премия за контроль и скидка за размер пакета: практическое применение отечественной практики. М. А. Федотова, Е. М. Евстафьева, «Оценочная деятельность» №1/2008

14 Методические аспекты обоснования скидки на недостаточный контроль и низкую ликвидность в оценке бизнеса. В. Ю. Сутягин, <https://cyberleninka.ru/article/v/metodicheskie-aspekty-obosnovaniya-skidki-na-nedostatochnyy-kontrol-i-nizkuyu-likvidnost-v-otsenke-biznesa>

- Размер реализуемого пакета акций (доли);
- Степень монополизации отраслевого рынка;
- Наличие или отсутствие конкурентным преимуществ (уровень диверсификации);
- Организационно-правовая форма.

В данном случае уровень ликвидности капитала учён при расчёте ставки дисконтирования, и корректировка на ликвидность не применяется.

11.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Бизнес – предпринимательская деятельность, осуществляемая за счет собственных или заемных средств на свой риск и под свою ответственность, ставящая главными целями получение прибыли и развитие собственного дела.

Бизнес-план – подробный план предпринимательской деятельности на определенный период, устанавливающий показатели, которые должно достичь предприятие. Для новых предприятий бизнес-план является обязательным документом, помогающим мобилизовать капитал или получить кредит.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дочернее общество – юридически самостоятельное предприятие, отделившееся от основного (материнского) предприятия и учрежденное им посредством передачи части своего имущества. Часто выступает в роли филиала учредившей его головной фирмы. Учредитель дочернего предприятия утверждает его устав и сохраняет по отношению к нему некоторые управленческие, в том числе контрольные, функции.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Предприятие – самостоятельный хозяйствующий субъект с правами юридического лица, который производит и реализует продукцию, выполняет работы, оказывает услуги. Предприятие имеет право заниматься любой хозяйственной деятельностью, не запрещенной законодательством и отвечающей целям, предусмотренным в уставе предприятия. Предприятие имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, печать со своим наименованием.

Премия за контроль – дополнительная стоимость, присущая контрольному пакету (контрольному интересу), которая отражает его власть контроля в противоположность миноритарному интересу (МР-6, 3.13).

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют

разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на продажу в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Скидка на недостаточность контроля – сумма или процент, вычитаемый из пропорциональной доли стоимости 100% пакета акций в бизнесе, отражающая отсутствие некоторых или всех полномочий контроля (МР-6, 3.14)

- Скидка за недостаточную ликвидность – сумма или процент, вычитаемый из стоимости доли в капитале компании с целью отразить относительную степень ликвидности акций или доли.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость действующего предприятия – стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатом функционирования сформировавшегося производства. В соответствии с определением по МСО – 2007 стоимость действующего предприятия является стоимостью, создаваемой деятельностью бизнеса, для которого учреждено данное предприятие. Она выражает стоимость некоторого сложившегося бизнеса и выводится путем капитализации его прибыли. Полученная таким образом стоимость включает вклад земли, зданий, машин и оборудования, а также гудвилла и других неосязаемых активов. Общая сумма Стоимостей в использовании по всем активам составляет Стоимость действующего предприятия.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Под **акциями** понимают ценные бумаги, которые выпускает акционерное общество при его создании, а также для мобилизации денежных средств при увеличении существующего уставного капитала. Поэтому акцию можно считать свидетельством о внесении определенной доли в уставный капитал акционерного общества. В Законе РФ «О рынке ценных бумаг» дается следующее определение акции:

Акция – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее держателя (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении и на часть имущества, остающегося после его ликвидации».

С точки зрения прав акционеров акции делятся на обыкновенные и привилегированные.

Обыкновенные акции предоставляют право владельцу участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам. Владелец обыкновенных акций имеет право на получение дивидендов, а в случае ликвидации предприятия – право на получение части имущества предприятия в размере стоимости принадлежащих ему акций.

Номинал акции – это то, что указано на ее лицевой стороне, поэтому иногда номинальную стоимость называют нарицательной стоимостью. Номинальная стоимость всех обыкновенных акций общества должна быть одинаковой и обеспечить всем держателям акций этого общества равный объем прав.

По Закону «Об акционерных обществах» уставный капитал общества составляется из номинальной стоимости акций общества, приобретенных акционерами, что составляет сумму номиналов акций в обращении.

Затем стоимостная оценка акций происходит при первичном размещении, когда необходимо установить эмиссионную цену. Это цена акции, по которой ее приобретает первый держатель. Оплата акций общества при его учреждении производится его учредителями по их номинальной стоимости. При всех последующих выпусках реализация акций осуществляется по рыночной стоимости.

11.3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Все материалы и информация предоставляются Заказчиком в электронном виде. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики объекта оценки, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.

11.3.1.1 УСТАВ ОБЩЕСТВА



УТВЕРЖДЕН
 Решением внеочередного
 Общего собрания акционеров
 Протокол №01-23 от 22 февраля 2023 года

УСТАВ

Публичного акционерного общества

«ИНГРАД»

(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)

Москва
 2023

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1 Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (именуемое в дальнейшем «Общество»), создано в соответствии с действующим законодательством РФ и решением учредителей от 29 августа 2002 года.
- 1.2 Срок деятельности Общества не ограничен.

2. НАИМЕНОВАНИЕ И МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОБЩЕСТВА

- 2.1. Полное фирменное наименование Общества: **Публичное акционерное общество «ИНГРАД».**
- 2.2. Сокращенное фирменное наименование Общества: **ПАО «ИНГРАД».**
- 2.3. Полное фирменное наименование Общества на английском языке: **Public Joint Stock Company “INGRAD”.**
- 2.4. Сокращенное фирменное наименование Общества на английском языке: **PJSC “INGRAD”.**
- 2.5. Место нахождения Общества и его единоличного исполнительного органа: Российская Федерация, город Москва.

3. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

- 3.1. Основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли.
- 3.2. Основным предметом деятельности Общества является деятельность холдинговых компаний.

Предметом деятельности Общества также являются:

- капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний;
- деятельность по управлению финансово-промышленными группами;
- деятельность по управлению холдинг-компаниями;
- оказание консультационных и информационных услуг по вопросам проектирования, строительства, эксплуатации, а также совершения различного рода сделок с объектами недвижимости;
- управление инвестициями и инвестиционными проектами;
- капитальные вложения и коммерческое управление объектами недвижимости;
- риэлторская деятельность;
- арендные, в том числе лизинговые, операции;
- организация (в т.ч. с привлечением иностранных компаний) проектирования, строительства, реконструкции (реставрации), оснащения необходимыми техническими средствами, мебелью, инвентарем объектов недвижимости;
- эксплуатация объектов недвижимости, в т.ч. принадлежащих другим юридическим и физическим лицам;
- деятельность (в т.ч. посредническая) по совершению сделок купли-продажи, дарения, мены, по залогу и аренде объектов недвижимости; продажа объектов недвижимости с аукциона и на конкурсной основе; оказание услуг по оценке нежилых помещений;
- оказание различного рода услуг, связанных с организацией туризма и отдыха, включая строительство и обслуживание туристских гостиниц, объектов общественного питания, объектов и средств развлечения, объектов делового, оздоровительного, спортивного и иного назначения, а также оказание услуг по размещению, перевозке, питанию туристов, экскурсионные услуги и иные

туристские услуги.

3.3. Деятельность Общества не ограничивается вышеназванным. Общество имеет гражданские права и несет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральными законами Российской Федерации, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии). Если условиями предоставления специального разрешения (лицензии) на занятие определенным видом деятельности предусмотрено требование о занятии такой деятельностью как исключительной, то Общество в течение срока действия специального разрешения (лицензии) не вправе осуществлять иные виды деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных специальным разрешением (лицензией), и им сопутствующих.

4. ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА

4.1. Общество является юридическим лицом и имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его балансе, от своего имени приобретает и осуществляет имущественные и личные неимущественные права, несет обязанности, может быть истцом и ответчиком в суде.

4.2. Общество вправе в установленном порядке открывать банковские счета в рублях и иностранной валюте на территории Российской Федерации и за ее пределами.

4.3. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке, сокращенное фирменное наименование на английском языке и указание на место его нахождения, штампы и бланки со своим наименованием, вправе иметь собственную эмблему, товарные знаки и другие средства визуальной идентификации.

4.4. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров. Акционеры отвечают по обязательствам Общества в случаях, предусмотренных федеральным законом.

4.5. Государство и его органы не несут ответственности по обязательствам Общества, равно как и Общество не отвечает по обязательствам государства и его органов.

4.6. Общество может иметь дочерние и зависимые общества с правами юридического лица на территории Российской Федерации, созданные в соответствии с федеральными законами, а за пределами территории Российской Федерации – в соответствии с законодательством иностранного государства по месту нахождения дочернего или зависимого общества, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

Дочернее общество не отвечает по долгам Общества. Общество, которое имеет право давать дочернему обществу, в том числе по договору с ним, обязательные для него указания, отвечает солидарно с дочерним обществом по сделкам, заключенным последним во исполнение таких указаний. В случае несостоятельности (банкротства) дочернего общества по вине Общества последнее несет субсидиарную ответственность по его долгам в установленном законом порядке.

Участники (акционеры) дочернего общества вправе требовать возмещения Обществом убытков, причиненных по его вине дочернему обществу. Убытки считаются причиненными по вине Общества только в случае, когда Общество использовало имеющиеся у него право и (или) возможность в целях совершения дочерним обществом действия, заведомо зная, что вследствие этого дочернее общество понесет убытки.

4.7. Имущество, внесенное акционерами в оплату акций Общества, а также произведенное и приобретенное Обществом в процессе его деятельности, принадлежит ему на праве собственности. По отношению к Обществу акционеры имеют обязательственные права.

4.8. Выполнение работ, оказание услуг и реализация продукции осуществляется по ценам, устанавливаемым Обществом самостоятельно, кроме случаев, предусмотренных законодательством.

4.9. Общество на добровольных началах совместно с другими юридическими и физическими лицами может участвовать в союзах, ассоциациях, финансово-промышленных группах и других объединениях на условиях, не противоречащих законодательству, действующему на территории Российской Федерации, и в

порядке, им предусмотренном.

4.10. Общество вправе привлекать для работы российских и иностранных специалистов, самостоятельно определять формы и системы оплаты их труда.

5. ФИЛИАЛЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА

5.1. Общество может создавать филиалы и открывать представительства на территории Российской Федерации и за ее пределами.

5.2. Создание филиалов и открытие представительств, наделение их имуществом, а также их ликвидация осуществляется на основании решения Совета директоров. На основании такого решения в Устав Общества вносятся изменения, связанные с созданием филиалов, открытием представительств либо их ликвидацией.

5.3. Филиал и представительство не являются юридическими лицами и действуют на основании утвержденного Советом директоров Положения. Руководитель филиала и руководитель представительства назначаются на должность Генеральным директором Общества и действуют на основании выданной им доверенности. Общество несет ответственность за деятельность филиалов и представительств.

6. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ И АКЦИИ ОБЩЕСТВА

6.1. Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами, и определяет минимальный размер имущества Общества, гарантирующего интересы его кредиторов.

6.2. Уставный капитал Общества составляет 41 220 793 000 (Сорок один миллиард двести двадцать миллионов семьсот девяносто три тысячи) рублей. Общество разместило 41 220 793 (Сорок один миллион двести двадцать тысяч семьсот девяносто три) именные обыкновенные акции номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая (размещенные акции).

6.3. Все акции Общества являются именными и их выпуск осуществляется в бездокументарной форме. Одна акция предоставляет акционеру один голос.

6.4. Общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям 4 000 000 (Четыре миллиона) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая (объявленные акции). Одна объявленная обыкновенная именная акция Общества в случае ее размещения предоставляет одинаковый объем прав с ранее размещенной обыкновенной именной акцией Общества.

6.5. Если при осуществлении преимущественного права на приобретение дополнительных акций, а также при консолидации акций приобретение акционером целого числа акций невозможно, образуются части акций (далее - дробные акции).

Дробная акция предоставляет акционеру – ее владельцу права, предоставляемые акцией соответствующей категории (типа), в объеме, соответствующем части целой акции, которую она составляет.

Для целей отражения в Уставе Общества общего количества размещенных акций все размещенные дробные акции суммируются. В случае, если в результате этого образуется дробное число, в Уставе Общества количество размещенных акций выражается дробным числом.

Дробные акции обращаются наравне с целыми акциями. В случае, если одно лицо приобретает две и более дробные акции одной категории (типа), эти акции образуют одну целую и (или) дробную акцию, равную сумме этих дробных акций.

7. УВЕЛИЧЕНИЕ И УМЕНЬШЕНИЕ УСТАВНОГО КАПИТАЛА ОБЩЕСТВА

7.1. Уставный капитал Общества может быть увеличен путем увеличения номинальной стоимости акций или размещения дополнительных акций.

7.2. Решение об увеличении уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акции принимается Общим собранием акционеров. Увеличение уставного капитала Общества путем

увеличения номинальной стоимости акций осуществляется только за счет имущества Общества.

Решение об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций и внесении соответствующих изменений в Устав Общества принимается Советом директоров за исключением случаев, когда принятие таких решений в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» может быть отнесено только к компетенции Общего собрания акционеров.

Решение Совета директоров об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций принимается Советом директоров Общества единогласно всеми членами Совета директоров, при этом не учитываются голоса выбывших членов Совета директоров.

Дополнительные акции могут быть размещены Обществом только в пределах количества объявленных акций, установленного настоящим Уставом, изменениями и/или дополнениями к нему.

7.3. При принятии решения об увеличении уставного капитала путем размещения дополнительных акций должны быть определены:

- количество размещаемых дополнительных акций в пределах количества объявленных акций;
- способ размещения;
- цена размещения дополнительных акций, размещаемых посредством подписки, или порядок ее определения (в том числе при осуществлении преимущественного права приобретения дополнительных акций) либо указание на то, что такие цена или порядок ее определения будут установлены Советом директоров Общества не позднее начала размещения акций;
- форма оплаты дополнительных акций, размещаемых посредством подписки.

Советом директоров и/или Общим собранием акционеров Общества могут быть определены иные условия размещения, включая срок размещения дополнительных акций или порядок его определения, порядок и срок оплаты размещаемых дополнительных акций, порядок заключения договоров в ходе размещения дополнительных акций.

7.4. После завершения срока размещения акций или после размещения последней из размещаемых акций в пределах срока размещения в установленные сроки принимается решение об утверждении Отчета об итогах выпуска акций, если Решением о дополнительном выпуске ценных бумаг, Проспектом ценных бумаг Общества или действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрено иного. Внесение в Устав Общества изменений и дополнений, связанных с увеличением уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций, осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «Об акционерных обществах».

7.5. Увеличение уставного капитала путем размещения дополнительных акций может осуществляться за счет имущества Общества.

Сумма, на которую увеличивается уставный капитал Общества за счет имущества Общества, не должна превышать разницу между стоимостью чистых активов Общества и суммой уставного капитала и резервного фонда Общества.

При увеличении уставного капитала Общества за счет его имущества путем размещения дополнительных акций эти акции распределяются среди всех акционеров пропорционально количеству принадлежащих им акций. Увеличение уставного капитала Общества за счет его имущества путем размещения дополнительных акций, в результате которого образуются дробные акции, не допускается.

7.6. Общество вправе, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах», обязано уменьшить свой уставный капитал.

Уставный капитал Общества может быть уменьшен путем уменьшения номинальной стоимости акций или сокращения их общего количества, в том числе путем приобретения и погашения части акций, в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Решение об уменьшении уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций или путем приобретения части акций в целях сокращения их общего количества принимается Общим собранием акционеров. Акции, приобретенные Обществом на основании принятого Общим собранием акционеров решения об уменьшении уставного капитала Общества путем приобретения акций в целях

сокращения их общего количества, погашаются при их приобретении.

7.7. Решением об уменьшении уставного капитала путем приобретения части акций в целях сокращения их общего количества должны быть определены количество приобретаемых Обществом акций, цена приобретения, форма и срок оплаты, а также срок, в течение которого осуществляется приобретение акций. Оплата акций при их приобретении осуществляется деньгами. Срок, в течение которого осуществляется приобретение акций, не может быть меньше 30 дней. Цена приобретения Обществом акций определяется в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах».

Каждый акционер вправе продать акции, решение о приобретении которых принято Общим собранием акционеров, а Общество обязано приобрести их. В случае если общее количество акций, в отношении которых поступили заявления об их приобретении Обществом, превышает количество акций, которое может быть приобретено Обществом с учетом ограничений, установленных законодательством, акции приобретаются у акционеров пропорционально заявленным требованиям.

7.8. Решением об уменьшении уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций могут быть предусмотрены выплата всем акционерам Общества денежных средств и (или) передача им принадлежащих Обществу эмиссионных ценных бумаг, размещенных другим юридическим лицом.

8. ОБЛИГАЦИИ И ИНЫЕ ЭМИССИОННЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ ОБЩЕСТВА

8.1. Общество вправе размещать облигации и иные эмиссионные ценные бумаги в соответствии с правовыми актами Российской Федерации о ценных бумагах.

8.2. Решение о размещении облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг (в том числе облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции) принимается Советом директоров Общества, если иное не предусмотрено Федеральным законом «Об акционерных обществах».

8.3. Размещение облигаций Обществом допускается после полной оплаты уставного капитала Общества.

8.4. Общество не вправе размещать облигации и иные эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в акции Общества, если количество объявленных акций Общества меньше количества акций, право на приобретение которых предоставляют такие ценные бумаги.

9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АКЦИОНЕРОВ

9.1. Все обыкновенные (размещенные и объявленные) именные акции Общества имеют одинаковую номинальную стоимость и каждая обыкновенная именная акция Общества предоставляет ее владельцу – акционеру одинаковый объем прав.

9.2. Акционеры-владельцы обыкновенных акций Общества имеют право:

- 1) участвовать в Общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- 2) получать дивиденды по принадлежащим им акциям;
- 3) в случае ликвидации Общества получить часть имущества Общества, или его стоимость;
- 4) совершать сделки с принадлежащими им акциями;
- 5) получать информацию об Обществе и иметь доступ к документам Общества в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом;
- 6) обжаловать в суд решения, принятые Общим собранием акционеров с нарушением требований действующего законодательства, настоящего Устава, в случае, если акционер (акционеры) не принимал участия в Общем собрании акционеров или голосовал против принятия такого решения, и указанным решением нарушены его права и законные интересы;
- 7) требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих акционеру акций в случаях, предусмотренных законодательством;
- 8) оспаривать, совершенные Обществом сделки в случаях, предусмотренных законодательством, и

требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности сделок Общества;

9) акционеры (акционер), владеющие в совокупности не менее чем 1 процентом размещенных обыкновенных акций Общества, вправе:

- а) обратиться в суд с иском к члену Совета директоров, Генеральному директору Общества, а равно к управляющей организации или управляющему о возмещении убытков, причиненных Обществу их виновными действиями (бездействием),
- б) знакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров,
- в) оспаривать совершенные Обществом крупные сделки и сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, по основаниям, предусмотренным статьями 173.1, 174 Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом «Об акционерных обществах», и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Общества;

10) акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе:

- а) требовать созыва заседания Совета директоров Общества,
- б) в срок не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Совет директоров Общества, число которых не может превышать количественный состав Совета директоров. В случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров, акционеры (акционер) Общества, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе предложить кандидатов для избрания в Совет директоров, число которых не может превышать количественный состав Совета директоров. Такие предложения должны поступить в Общество не менее чем за 30 дней до даты проведения внеочередного Общего собрания акционеров. Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров и предложение о выдвижении кандидатов вносятся с указанием имени (наименования) представивших их акционеров (акционера), количества принадлежащих им акций и должны быть подписаны акционерами (акционером) или их представителями. Предложения о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров Общества и предложения о выдвижении кандидатов в Совет директоров Общества (далее - предложения в повестку дня) могут быть внесены путем направления почтовой связью по адресу Общества, а также путем вручения Генеральному директору Общества, Председателю Совета директоров Общества или Корпоративному секретарю Общества под роспись.

Акционеры (акционер) Общества, не зарегистрированные в реестре акционеров Общества, вправе вносить предложения в повестку дня Общего собрания акционеров и предложения о выдвижении кандидатов также путем дачи соответствующих указаний (инструкций) лицу, которое учитывает их права на акции. Такие указания (инструкции) даются в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах. Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов в Совет директоров Общества – имя и данные документа, удостоверяющего личность, каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается, а также сведения, предусмотренные статьей 20.3 настоящего Устава.

Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.

Если предложение в повестку дня Общего собрания направлено почтовой связью, датой внесения такого предложения является дата, указанная на оттиске календарного штампа, подтверждающего дату отправки почтового отправления, а если предложение в повестку дня Общего собрания вручено под роспись - дата вручения.

В случае если предложение в повестку дня Общего собрания или предложение о выдвижении кандидатов подписано акционером (его представителем), права на акции которого учитываются по

счета депо в депозитарии, осуществляющем учет прав на указанные акции, к такому предложению (требованию) должна прилагаться выписка по счету депо акционера в соответствующем депозитарии.

11) акционеры (акционер), являющиеся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, имеют право требовать:

- а) созыва внеочередного Общего собрания акционеров;
- б) проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества;

12) акционеры (акционер), имеющие в совокупности не менее 25 процентов голосующих акций Общества, имеют право доступа к документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний коллегиального исполнительного органа Общества.

9.3. Акционеры Общества имеют преимущественное право приобретения размещаемых посредством открытой подписки дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа).

Акционеры Общества, голосовавшие против или не принимавшие участия в голосовании по вопросу о размещении посредством закрытой подписки акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, имеют преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, размещаемых посредством закрытой подписки, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа) и общему количеству акций Общества этой категории (типа).

9.4. Если решение, являющееся основанием для размещения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, принимается Общим собранием акционеров Общества, преимущественное право имеют лица, являющиеся акционерами Общества на дату определения (фиксации) лиц, имеющих право на участие в таком Общем собрании акционеров, а если указанное решение принимается Советом директоров Общества, - лица, являющиеся акционерами Общества на десятый день после дня принятия Советом директоров Общества такого решения, если более поздняя дата не установлена этим решением.

Лица, включенные в список лиц, имеющих преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, должны быть уведомлены о возможности осуществления ими преимущественного права в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении Общего собрания акционеров.

Уведомление должно содержать информацию о количестве размещаемых акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, цене размещения указанных ценных бумаг или порядке ее определения (в том числе при осуществлении преимущественного права приобретения ценных бумаг) либо указание на то, что такие цена или порядок ее определения будут установлены Советом директоров Общества не позднее начала размещения ценных бумаг, а также информацию о порядке определения количества ценных бумаг, которое вправе приобрести каждое лицо, имеющее преимущественное право их приобретения, порядке, в котором заявления этих лиц о приобретении акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, должны быть поданы в Общество, и сроке, в течение которого эти заявления должны поступить в Общество (далее - срок действия преимущественного права).

Общество не вправе до окончания срока действия преимущественного права размещать дополнительные акции и эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в акции, лицам, не имеющим преимущественного права их приобретения.

9.5. Лицо, имеющее преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, в течение срока его действия вправе полностью или частично осуществить свое преимущественное право путем подачи заявления о приобретении размещаемых ценных бумаг и исполнения обязанности по их оплате.

Заявление о приобретении размещаемых ценных бумаг лица, имеющего преимущественное право, зарегистрированного в реестре акционеров Общества, должно содержать сведения, позволяющие идентифицировать подавшее его лицо и количество приобретаемых им ценных бумаг.

Указанное заявление подается путем направления или вручения под роспись регистратору Общества документа в письменной форме, подписанного подающим заявление лицом, а если это предусмотрено

правилами, в соответствии с которыми регистратор Общества осуществляет деятельность по ведению реестра, также путем направления регистратору Общества электронного документа, подписанного электронной подписью.

Лицо, имеющее преимущественное право, не зарегистрированное в реестре акционеров Общества, осуществляет такое преимущественное право путем дачи соответствующего указания (инструкции) лицу, которое осуществляет учет его прав на акции Общества. Такое указание (инструкция) дается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о ценных бумагах и должно содержать количество приобретаемых ценных бумаг.

К заявлению о приобретении акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, должен быть приложен документ об их оплате, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

В случае если решение о размещении дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, предусматривает их оплату неденежными средствами, лица, осуществляющие преимущественное право приобретения, вправе по своему усмотрению оплатить их деньгами.

9.6. Акционеры – владельцы обыкновенных акций обязаны:

- выполнять требования Устава Общества;
- не разглашать сведения, составляющие коммерческую и служебную тайну Общества;
- воздерживаться от действий, наносящих или способных нанести ущерб Обществу;
- оплачивать приобретаемые ценные бумаги Общества в порядке, определенном законодательством, настоящим Уставом и решением о выпуске ценных бумаг;
- участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Общество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если их участие необходимо для принятия таких решений;
- соблюдать принятые на себя обязательства по отношению к Обществу;
- сообщать Регистратору Общества обо всех изменениях своих реквизитов. Общество не несет ответственности за непредоставление информации и уведомлений акционерам и за невыплату дивидендов, если о таких изменениях не было сообщено Регистратору Общества;
- выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Уставом и внутренними документами Общества.

9.7. При выпуске Обществом привилегированных акций права и обязанности акционеров – владельцев привилегированных акций устанавливаются условиями их выпуска. Одновременно с принятием решения о выпуске привилегированных акций принимается решение о внесении изменений и дополнений в настоящий Устав в части определения прав акционеров – владельцев привилегированных акций.

10. ОПЛАТА АКЦИЙ И ИНЫХ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ ОБЩЕСТВА ПРИ ИХ РАЗМЕЩЕНИИ

10.1. Общество вправе осуществлять размещение дополнительных акций и иных эмиссионных ценных бумаг следующими способами:

- путем открытой подписки;
- путем закрытой подписки;
- путем конвертации;
- путем распределения дополнительных акций среди акционеров Общества.

10.2. Оплата эмиссионных ценных бумаг Общества, размещаемых посредством подписки, осуществляется по цене, которая определяется или порядок определения которой устанавливается Советом директоров Общества в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах». При этом оплата эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, размещаемых посредством подписки, осуществляется

по цене не ниже номинальной стоимости акций, в которые конвертируются такие ценные бумаги. Цена размещения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, лицам, осуществляющим преимущественное право приобретения таких ценных бумаг, может быть ниже цены размещения иным лицам, но не более чем на 10 процентов.

10.3. Дополнительные акции и иные эмиссионные ценные бумаги Общества, размещаемые путем подписки, размещаются при условии их полной оплаты.

10.4. Оплата дополнительных акций, размещаемых посредством подписки, может осуществляться деньгами, ценными бумагами, другими вещами или имущественными правами либо иными правами, имеющими денежную оценку. Оплата дополнительных акций путем зачета денежных требований к Обществу допускается в случае их размещения посредством закрытой подписки.

Форма оплаты дополнительных акций Общества определяется решением об их размещении. Оплата иных эмиссионных ценных бумаг может осуществляться только деньгами.

10.5. При оплате дополнительных акций неденежными средствами денежная оценка имущества, вносимого в оплату акций, производится Советом директоров в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах».

При оплате акций неденежными средствами для определения рыночной стоимости такого имущества должен привлекаться независимый оценщик. Величина денежной оценки имущества, произведенной Советом директоров, не может быть выше величины оценки, произведенной независимым оценщиком.

10.6. Акции (акция) не предоставляют права голоса до момента их полной оплаты.

11. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ВЫКУП ОБЩЕСТВОМ РАЗМЕЩЕННЫХ АКЦИЙ

11.1. Общество вправе приобретать размещенные им акции в следующих случаях:

- по решению Общего собрания акционеров об уменьшении уставного капитала путем приобретения части размещенных акций в целях сокращения их общего количества. Приобретенные по такому решению Общего собрания акции погашаются при их приобретении (статьи 7.6 и 7.7 настоящего Устава);
- по решению Совета директоров. Совет директоров Общества не вправе принимать решение о приобретении Обществом акций, если номинальная стоимость акций, находящихся в обращении, составит менее 90 процентов от уставного капитала Общества. Приобретенные по решению Совета директоров акции не предоставляют права голоса, они не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Такие акции должны быть реализованы по их рыночной стоимости не позднее одного года с даты их приобретения. В противном случае Общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала Общества путем погашения указанных акций.

11.2. Решением о приобретении акций должны быть определены категории (типы) приобретаемых акций, количество приобретаемых акций каждой категории (типа), цена приобретения, форма и срок оплаты, а также срок, в течение которого осуществляется приобретение акций. Цена приобретения Обществом акций определяется в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах».

11.3. Каждый акционер – владелец акций определенных категорий (типов), решение о приобретении которых принято, вправе продать указанные акции, а Общество обязано приобрести их. В случае, если общее количество акций, в отношении которых поступили заявления об их приобретении Обществом, превышает количество акций, которое может быть приобретено Обществом с учетом ограничений, установленных настоящей статьей и Федеральным законом «Об акционерных обществах», акции приобретаются у акционеров пропорционально заявленным требованиям. Не позднее чем за 20 дней до начала срока, в течение которого должны поступить заявления акционеров о продаже принадлежащих им акций или отзыв таких заявлений, Общество обязано уведомить акционеров - владельцев акций определенных категорий (типов), решение о приобретении которых принято.

11.4. Акционеры – владельцы голосующих акций вправе требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в случаях:

- реорганизации Общества, если они голосовали против принятия решения о реорганизации либо не принимали участия в голосовании;
- совершения крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет более 50 процентов балансовой стоимости активов Общества, если они голосовали против либо не принимали участия в голосовании;
- внесения изменений и дополнений в Устав Общества или утверждения Устава Общества в новой редакции, ограничивающих их права, если они голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании;
- принятия Общим собранием акционеров решения об обращении с заявлением о делистинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в его акции, если они голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании;
- принятия Общим собранием акционеров решения по вопросам, предусмотренным пунктом 3 статьи 7.2 Федерального закона «Об акционерных обществах», если они голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании.

11.5. Выкуп акций Обществом осуществляется по цене, определенной Советом директоров, но не ниже рыночной стоимости, которая должна быть определена независимым оценщиком без учета ее изменения в результате действий Общества, повлекших возникновение права требования оценки и выкупа акций. Цена выкупа акций Обществом в случае, принятия Общим собранием акционеров решения об обращении с заявлением о делистинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в его акции, не может быть ниже их средневзвешенной цены, определенной по результатам организованных торгов за шесть месяцев, предшествующих дате принятия решения о проведении Общего собрания акционеров, в повестку дня которого включен вопрос об обращении с заявлением о делистинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в его акции.

Список акционеров, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, составляется на основании данных реестра акционеров Общества на день составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым может повлечь возникновение права требовать выкупа акций.

Общество обязано информировать акционеров о наличии у них права требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, цене и порядке осуществления выкупа, в том числе об адресах, по которым могут направляться требования о выкупе акций акционеров, зарегистрированных в реестре акционеров Общества. Сообщение акционерам о проведении Общего собрания акционеров, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым может повлечь возникновение права выкупа Обществом акций, должно содержать указанные в настоящем пункте сведения.

11.6. Требования акционеров о выкупе Обществом принадлежащих им акций должны быть предъявлены либо отозваны не позднее 45 дней с даты принятия соответствующего решения Общим собранием акционеров.

Требование о выкупе акций акционера, зарегистрированного в реестре акционеров Общества, или отзыв такого требования предъявляются Регистратору Общества путем направления по почте либо вручения под роспись документа в письменной форме, подписанного акционером, а если это предусмотрено правилами, в соответствии с которыми Регистратор Общества осуществляет деятельность по ведению реестра, также путем направления электронного документа, подписанного электронной подписью.

Требование о выкупе акций акционера, зарегистрированного в реестре акционеров Общества, должно содержать сведения, позволяющие идентифицировать предъявившего его акционера, а также количество акций каждой категории (типа), выкупа которых он требует.

Акционер, не зарегистрированный в реестре акционеров Общества, осуществляет право требовать выкупа Обществом принадлежащих ему акций путем дачи соответствующих указаний (инструкций) лицу, которое осуществляет учет его прав на акции Общества. В этом случае такое указание (инструкция) дается в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах и должно содержать сведения о количестве акций каждой категории (типа), выкупа которых требует акционер.

С момента получения Регистратором Общества или номинальным держателем акций требования акционера о выкупе принадлежащих ему акций до момента внесения записи о переходе права собственности на выкупаемые акции в реестре акционеров Общества или по счету номинального держателя или до момента отзыва акционером требования о выкупе этих акций акционер не вправе совершать связанные с отчуждением или обременением этих акций сделки с третьими лицами, о чем Регистратором Общества или номинальным держателем акций вносится соответствующая запись об установлении такого ограничения по счету, на котором учитываются права на акции акционера, предъявившего требование.

По истечении срока, предусмотренного абзацем 1 настоящей статьи, Общество обязано выкупить акции у акционеров, предъявивших требования о выкупе, в течение 30 дней. Совет директоров Общества не позднее чем через 50 дней со дня принятия соответствующего решения Общим собранием акционеров Общества утверждает отчет об итогах предъявления акционерами требований о выкупе принадлежащих им акций.

Регистратор Общества вносит в реестр акционеров Общества записи о переходе права собственности на выкупаемые акции к Обществу, за исключением перехода прав на акции, учет прав на которые осуществляется номинальными держателями, на основании утвержденного Советом директоров Общества отчета об итогах предъявления акционером или акционерами требований о выкупе принадлежащих им акций и на основании требований акционера или акционеров о выкупе принадлежащих им акций, а также документов, подтверждающих исполнение Обществом обязанности по выплате денежных средств акционеру или акционерам, предъявившим требования о выкупе принадлежащих им акций, без распоряжения лиц, зарегистрированных в реестре акционеров Общества. Внесение записи о переходе прав на выкупаемые акции, учет прав на которые осуществляется номинальными держателями, осуществляется Регистратором Общества на основании распоряжения номинального держателя акций, зарегистрированного в реестре акционеров Общества, о передаче акций Обществу и в соответствии с утвержденным Советом директоров Общества отчетом об итогах предъявления требований акционеров о выкупе принадлежащих им акций.

Общая сумма средств, направляемых Обществом на выкуп акций, не может превышать 10 процентов стоимости чистых активов Общества на дату принятия решения, которое повлекло возникновение у акционеров права требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций. В случае если общее количество акций, в отношении которых заявлены требования о выкупе, превышает количество акций, которое может быть выкуплено Обществом с учетом установленного ограничения, акции выкупаются у акционеров пропорционально заявленным требованиям.

11.7. Акции, выкупленные Обществом в случаях, предусмотренных статьей 11.4 настоящего Устава, поступают в распоряжение Общества. Указанные акции не предоставляют права голоса, не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Такие акции должны быть реализованы не позднее одного года с момента их выкупа, в противном случае Общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала.

12. КОНСОЛИДАЦИЯ И ДРОБЛЕНИЕ АКЦИЙ ОБЩЕСТВА

12.1. По решению Общего собрания акционеров Общество вправе произвести консолидацию размещенных акций, в результате которой две или более акций конвертируются в одну новую акцию той же категории (типа), а также дробление размещенных акций Общества, в результате которого одна акция Общества конвертируется в две или более акций Общества той же категории (типа). При этом в Устав Общества вносятся соответствующие изменения относительно номинальной стоимости и количества размещенных и объявленных акций Общества соответствующей категории (типа).

13. ДИВИДЕНДЫ ОБЩЕСТВА

13.1. Общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года и (или) по результатам отчетного года принимать решения (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям, если иное не установлено Федеральным законом «Об акционерных обществах». Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев отчетного года может быть принято в течение трех месяцев после окончания соответствующего периода.

Дивиденды выплачиваются из чистой прибыли Общества. Чистая прибыль Общества определяется по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Общество обязано выплатить объявленные по акциям каждой категории (типа) дивиденды, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Общество не имеет право принимать решение (объявлять) о выплате дивидендов в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

13.2. Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев отчетного года, размере выплаты дивидендов, форме и сроке их выплат принимается Общим собранием акционеров при утверждении распределения прибыли.

Указанным решением должны быть определены размер дивидендов по акциям каждой категории (типа), форма их выплаты, порядок выплаты дивидендов в неденежной форме, дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов. При этом решение в части установления даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов, принимается только по предложению Совета директоров Общества. Размер дивидендов не может быть больше размера дивидендов, рекомендованного Советом директоров Общества.

Дата, на которую в соответствии с решением о выплате (объявлении) дивидендов определяются лица, имеющие право на их получение, не может быть установлена ранее 10 дней с даты принятия решения о выплате (объявлении) дивидендов и позднее 20 дней с даты принятия такого решения.

13.3. Срок выплаты дивидендов номинальному держателю и являющемуся профессиональным участником рынка ценных бумаг доверительному управляющему, которые зарегистрированы в реестре акционеров, не должен превышать 10 рабочих дней, а другим зарегистрированным в реестре акционеров лицам - 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

Дивиденды выплачиваются лицам, которые являлись владельцами акций соответствующей категории (типа) или лицами, осуществляющими в соответствии с федеральными законами права по этим акциям, на конец операционного дня даты, на которую в соответствии с решением о выплате дивидендов определяются лица, имеющие право на их получение.

13.4. Дивиденды выплачиваются деньгами и (или) ценными бумагами.

Выплата дивидендов в денежной форме осуществляется в безналичном порядке Обществом или по его поручению Регистратором Общества, либо кредитной организацией.

Выплата дивидендов в денежной форме физическим лицам, права которых на акции учитываются в реестре акционеров Общества, осуществляется путем почтового перевода денежных средств или при наличии соответствующего заявления указанных лиц путем перечисления денежных средств на их банковские счета, а иным лицам, права которых на акции учитываются в реестре акционеров Общества, путем перечисления денежных средств на их банковские счета. Обязанность Общества по выплате дивидендов указанным лицам считается исполненной с даты приема переводимых денежных средств организацией федеральной почтовой связи или с даты поступления денежных средств в кредитную организацию, в которой открыт банковский счет лица, имеющего право на получение таких дивидендов.

Лица, которые имеют право на получение дивидендов и права которых на акции учитываются у номинального держателя акций, получают дивиденды в денежной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о ценных бумагах. Номинальный держатель, которому были перечислены дивиденды и который не исполнил обязанность по их передаче, установленную законодательством Российской Федерации о ценных бумагах, по не зависящим от него причинам, обязан возвратить их Обществу в течение 10 дней после истечения одного месяца с даты окончания срока выплаты дивидендов.

Лицо, не получившее объявленных дивидендов в связи с тем, что у Общества или Регистратора Общества отсутствуют точные и необходимые адресные данные или банковские реквизиты, либо в связи с иной просрочкой кредитора, вправе обратиться с требованием о выплате таких дивидендов (невостребованные дивиденды) в течение трех лет с даты принятия решения об их выплате. Срок для обращения с требованием о выплате невостребованных дивидендов при его пропуске восстановлению не подлежит, за исключением случая, если лицо, имеющее право на получение дивидендов, не подавало данное требование под влиянием насилия или угрозы.

По истечении такого срока объявленные и невостребованные дивиденды восстанавливаются в составе нераспределенной прибыли Общества, а обязанность по их выплате прекращается.

14. РЕЕСТР АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА

14.1. Обязанности по ведению реестра акционеров Общества и исполнение функций счетной комиссии осуществляются независимой организацией, имеющей предусмотренную законом лицензию – Регистратором Общества.

14.2. Совет директоров Общества утверждает Регистратора Общества и условия договора с ним, а также принимает решение о расторжении договора с Регистратором Общества.

14.3. В реестре акционеров Общества указываются сведения о каждом зарегистрированном лице, количестве и категориях (типах) акций, записанных на имя каждого зарегистрированного лица, иные сведения, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации.

14.4. Лицо, зарегистрированное в реестре акционеров Общества, обязано своевременно информировать Регистратора Общества об изменении своих реквизитов. В случае непредставления лицом, зарегистрированным в реестре акционеров Общества, информации об изменении своих данных Общество и Регистратор Общества не несут ответственности за причиненные в связи с этим убытки.

14.5. Внесение записи в реестр акционеров Общества осуществляется по требованию акционера, номинального держателя акций или в предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» случаях по требованию иных лиц, не позднее трех дней с момента представления документов, предусмотренных правовыми актами Российской Федерации. Правовыми актами Российской Федерации может быть установлен более короткий срок внесения записи в реестр акционеров Общества.

14.6. Отказ от внесения записи в реестр акционеров Общества не допускается, за исключением случаев, предусмотренных правовыми актами Российской Федерации. В случае отказа от внесения записи в реестр акционеров Общества Регистратор Общества не позднее пяти дней с момента предъявления требования о внесении записи в реестр акционеров Общества направляет лицу, требующему внесения записи, мотивированное уведомление об отказе от внесения записи.

14.7. Регистратор Общества по требованию акционера или номинального держателя акций подтверждает его права на акции путем выдачи выписки из реестра акционеров Общества, которая не является ценной бумагой.

15. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

15.1. Органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Правление (коллегиальный исполнительный орган);
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

16. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ

16.1. Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

16.2. Годовое Общее собрание проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания отчетного года. Дата проведения Общего собрания, порядок сообщения акционерам о его проведении, перечень предоставляемых акционерам информации и материалов определяются Советом директоров.

16.3. На годовом Общем собрании акционеров должны решаться вопросы об избрании Совета директоров, утверждении аудитора Общества, а также распределении прибыли, в том числе выплате (объявлении) дивидендов, и убытков Общества по результатам отчетного года. На годовом Общем собрании акционеров также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров.

16.4. Общее собрание акционеров проводится в форме собрания (совместного присутствия акционеров для

обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) или путем проведения заочного голосования.

По решению Совета директоров Общества при проведении Общего собрания акционеров в форме собрания (совместного присутствия акционеров для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) могут использоваться информационные технологии, позволяющие акционерам обеспечить возможность дистанционной регистрации, участия и голосования на Общем собрании акционеров, без присутствия в месте его проведения, путем авторизации и заполнения электронной формы бюллетеней на сайте в сети Интернет, адрес которого указан в сообщении о проведении Общего собрания акционеров.

По решению Совета директоров Общества при проведении Общего собрания акционеров в форме заочного голосования могут использоваться информационные технологии, позволяющие акционерам обеспечить возможность заполнения электронной формы бюллетеней на сайте в сети Интернет, адрес которого указан в сообщении о проведении Общего собрания акционеров.

17. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ

17.1. К компетенции Общего собрания акционеров относятся:

- 17.1.1. внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом;
- 17.1.2. реорганизация Общества;
- 17.1.3. ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 17.1.4. определение количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;
- 17.1.5. определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- 17.1.6. увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций;
- 17.1.7. уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций;
- 17.1.8. уменьшение уставного капитала Общества путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества;
- 17.1.9. уменьшение уставного капитала Общества путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
- 17.1.10. утверждение аудитора Общества;
- 17.1.11. выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года;
- 17.1.12. распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года), и убытков Общества по результатам отчетного года;
- 17.1.13. определение порядка ведения Общего собрания акционеров;
- 17.1.14. дробление и консолидация акций;
- 17.1.15. принятие решений о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 17.1.16. принятие решений о согласии на совершение или о последующем одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных статьей 79 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 17.1.17. принятие решения об участии в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных

объединениях коммерческих организаций;

- 17.1.18. утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
 - 17.1.19. увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций (эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции) посредством закрытой подписки;
 - 17.1.20. увеличение уставного капитала путем размещения дополнительных обыкновенных акций Общества, составляющих более 25 процентов ранее размещенных обыкновенных акций, посредством открытой подписки;
 - 17.1.21. принятие решений о размещении посредством открытой подписки эмиссионных ценных бумаг, которые могут быть конвертированы в обыкновенные акции, составляющие более 25 процентов ранее размещенных обыкновенных акций;
 - 17.1.22. установление размеров вознаграждений и компенсаций членам Совета директоров;
 - 17.1.23. принятие решения о возмещении расходов по подготовке и проведению внеочередного Общего собрания акционеров инициаторам его проведения в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
 - 17.1.24. принятие решения об обращении с заявлением о делистинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в его акции;
 - 17.1.25. приобретение Обществом размещенных им акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
 - 17.1.26. решение иных вопросов, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».
- 17.2. Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение Совету директоров и исполнительному органу Общества.
- 17.3. После получения Обществом добровольного или обязательного предложения о приобретении обыкновенных акций Общества в соответствии с положениями гл. XI.1. Федерального закона «Об акционерных обществах» решения по следующим вопросам принимаются только Общим собранием акционеров Общества:
- увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций в пределах количества и категорий (типов) объявленных акций;
 - размещение Обществом ценных бумаг, конвертируемых в акции, в том числе опционов Общества;
 - согласие на совершение или последующее одобрение сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, если только такие сделки не совершаются в процессе обычной хозяйственной деятельности Общества или не были совершены до получения Обществом добровольного или обязательного предложения, а в случае получения Обществом добровольного или обязательного предложения о приобретении публично обращааемых ценных бумаг - до момента раскрытия информации о направлении соответствующего предложения в Общество;
 - согласие на совершение или последующее одобрение сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;
 - приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
 - увеличение вознаграждения лицам, занимающим должности в органах управления Общества, установление условий прекращения их полномочий, в том числе установление или увеличение компенсаций, выплачиваемых этим лицам, в случае прекращения их полномочий.

Действие ограничений, установленных настоящим пунктом, прекращается по истечении 20 дней после окончания срока принятия добровольного или обязательного предложения. В случае, если до этого момента лицо, которое по итогам принятия добровольного или обязательного предложения приобрело более 30

процентов общего количества акций Общества с учетом акций, принадлежащих этому лицу и его аффилированным лицам, потребует созыва внеочередного Общего собрания акционеров Общества, в повестке дня которого содержится вопрос об избрании членов Совета директоров Общества, ограничения, устанавливаемые настоящим пунктом, действуют до подведения итогов голосования по вопросу об избрании членов Совета директоров Общества на Общем собрании акционеров Общества, рассматривавшем такой вопрос.

Сделка, совершенная Обществом с нарушением требований настоящего пункта, может быть признана недействительной по иску Общества, акционера либо направившего добровольное или обязательное предложение лица.

17.4. Общее собрание акционеров не вправе рассматривать и принимать решения по вопросам, не отнесенным к его компетенции Федеральным законом «Об акционерных обществах».

18. РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ

18.1. Правом голоса на Общем собрании акционеров по вопросам, поставленным на голосование, обладают акционеры-владельцы обыкновенных акций Общества. Количество голосов у каждого акционера определяется на основании количества принадлежащих ему акций Общества.

18.2. Решение Общего собрания акционеров по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в собрании, если для принятия решения Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом не установлено иное.

18.3. Решение по вопросам, указанным в пунктах 17.1.1, 17.1.2, 17.1.6 – 17.1.8, 17.1.14 – 17.1.21, 17.1.24 настоящего Устава, принимается Общим собранием акционеров только по предложению Совета директоров.

18.4. Решение по вопросам, указанным в пунктах 17.1.1 – 17.1.3, 17.1.5, 17.1.16, 17.1.24, 17.1.25 настоящего Устава, а также в иных случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах», принимается Общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров. Решение по вопросу, указанному в пункте 17.1.15 настоящего Устава, принимается Общим собранием акционеров большинством голосов акционеров, принимающих участие в собрании и не являющихся заинтересованными в совершении сделки или подконтрольными лицам, заинтересованным в ее совершении.

18.5. Решение по вопросу, указанному в пункте 17.1.25 настоящего Устава, вступает в силу при условии, что общее количество акций, в отношении которых заявлены требования о выкупе, не превышает количество акций, которое может быть выкуплено Обществом с учетом ограничения, установленного пунктом 5 статьи 76 Федерального закона «Об акционерных обществах».

18.6. Общее собрание акционеров не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня собрания, а также изменять повестку дня.

18.7. Решение Общего собрания акционеров может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия акционеров для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования.

Общее собрание акционеров, повестка дня которого включает вопросы об избрании Совета директоров Общества, утверждении аудитора Общества, утверждении годового отчета и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества не может проводиться в форме заочного голосования.

Требования к порядку подготовки и проведения Общего собрания акционеров в форме заочного голосования устанавливаются внутренним документом Общества.

18.8. Решения, принятые Общим собранием акционеров, и итоги голосования могут оглашаться на Общем собрании акционеров, в ходе которого проводилось голосование, а также должны доводиться до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, в форме отчета об итогах голосования в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении Общего собрания акционеров, не позднее четырех рабочих дней после даты закрытия Общего собрания акционеров или даты окончания приема бюллетеней при проведении Общего собрания акционеров в форме заочного голосования.

В случае, если на дату составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, зарегистрированным в реестре акционеров Общества лицом является номинальный держатель акций, отчет об итогах голосования предоставляется акционерам в электронной форме (в форме электронного документа, подписанного электронной подписью) путем их передачи Регистратору Общества для направления номинальному держателю акций.

19. ПРАВО НА УЧАСТИЕ В ОБЩЕМ СОБРАНИИ АКЦИОНЕРОВ

19.1. Список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, составляется на основании данных реестра акционеров Общества.

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, не может быть установлена ранее чем через 10 дней с даты принятия решения о проведении Общего собрания акционеров и более чем за 25 дней, а в случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров, а также если предлагаемая повестка дня Общего собрания акционеров содержит вопрос о реорганизации Общества в форме слияния, выделения или разделения и вопрос об избрании совета директоров (наблюдательного совета) общества, создаваемого путем реорганизации в форме слияния, выделения или разделения, – более чем за 55 дней до даты проведения Общего собрания акционеров.

В случае проведения Общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества, дата, на которую определяются лица, имеющие право на участие в таком собрании, не может быть установлена более чем за 35 дней до даты проведения Общего собрания акционеров.

Информация о дате составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров Общества, раскрывается не менее чем за 7 дней до такой даты на странице в сети Интернет, используемой Обществом для опубликования информации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в соответствии с требованиями законодательства.

19.2. В случае передачи акций после даты составления списка и до даты проведения Общего собрания акционеров лицо, включенное в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, обязано выдать приобретателю доверенность на голосование или голосовать на Общем собрании акционеров в соответствии с указаниями приобретателя акций, если это предусмотрено договором о передаче акций.

19.3. Изменения в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, могут вноситься только в случае восстановления нарушенных прав лиц, не включенных в указанный список на дату его составления, или исправления ошибок, допущенных при его составлении.

20. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ

20.1. Сообщение о проведении Общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее, чем за 21 день до его проведения, если больший срок не установлен федеральным законом.

В указанные сроки сообщение о проведении Общего собрания акционеров должно быть размещено на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://www.ingrad.ru/>.

В случае, если зарегистрированным в реестре акционеров Общества лицом является номинальный держатель акций, сообщение о проведении Общего собрания акционеров предоставляется лицам, имеющим право на участие в собрании акционеров, путем их передачи в электронной форме (в форме электронных документов, подписанных электронной подписью) Регистратору Общества для направления номинальному держателю, которому открыт лицевой счет в системе ведения реестра владельцев именных ценных бумаг Общества.

20.2. К информации (материалам), подлежащей предоставлению лицам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, при подготовке к проведению Общего собрания акционеров Общества, относятся:

- сведения о кандидатах в Совет директоров Общества, включая сведения о наличии письменного согласия на избрание в Совет директоров Общества;

- проект изменений и дополнений, вносимых в устав Общества, или проект устава Общества в новой редакции;
- рекомендации Совета директоров Общества по распределению прибыли, в том числе по размеру дивиденда по акциям Общества и порядку его выплаты, и убытков Общества по результатам отчетного года;
- проекты внутренних документов Общества, подлежащих утверждению Общим собранием акционеров Общества, проекты решений Общего собрания акционеров;
- заключения Совета директоров Общества о крупной сделке при подготовке к проведению Общего собрания акционеров Общества, на котором рассматривается вопрос о согласии на совершение или о последующем одобрении крупной сделки;
- отчет о заключенных Обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность;
- иная информация (материалы), обязательность предоставления которой определена нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также Положением об Общем собрании акционеров Общества.

20.3. Сведения о кандидатах в Совет директоров должны содержать следующую информацию и документы:

- фамилию, имя и отчество кандидата;
- дату рождения;
- образование;
- указание мест работы за последние пять лет;
- наличие судимостей за преступления в сфере экономики и преступления против государственной власти;
- количество принадлежащих кандидату акций Общества;
- указание должностей, занимаемых кандидатом в органах управления других юридических лиц (с указанием полного наименования таких юридических лиц и даты, с которой кандидат занимает соответствующую должность);
- информация о соответствии кандидата критериям независимости, в соответствии с положениями 102-107 Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Письмом Банка России от 10.04.2014 г. № 06-52/2463;
- информация о наличии/отсутствии письменного согласия кандидата на избрание в Совет директоров Общества.

20.4. Информация (материалы), предусмотренная статьей 20.2 настоящего Устава, в течение 20 дней до даты проведения Общего собрания акционеров должна быть доступна лицам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества и иных местах, адреса которых указаны в сообщении о проведении Общего собрания акционеров, также на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Указанная информация (материалы) должна быть доступна лицам, принимающим участие в Общем собрании акционеров, во время его проведения.

В случае, если зарегистрированным в реестре акционеров Общества лицом является номинальный держатель акций, информация (материалы), подлежащая предоставлению лицам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, при подготовке к проведению Общего собрания акционеров предоставляется лицам, имеющим право на участие в собрании акционеров, путем их передачи в электронной форме (в форме электронных документов, подписанных электронной подписью) Регистратору Общества для направления номинальному держателю, которому открыт лицевой счет в системе ведения реестра владельцев именных ценных бумаг Общества.

Общество обязано по требованию лица, имеющего право на участие в Общем собрании акционеров, предоставить ему копии указанных в статье 20.2 настоящего Устава документов за плату, не превышающую затрат Общества на изготовление копий, в порядке, определенном Положением об Общем собрании акционеров.

21. ВНЕОЧЕРЕДНОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ

21.1. Проводимые помимо годового Общего собрания акционеров являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание акционеров проводится по решению Совета директоров на основании его собственной инициативы, требования аудитора Общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества на дату предъявления требования.

Созыв внеочередного Общего собрания акционеров по требованию аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, осуществляется Советом директоров; такое собрание должно быть проведено в течение 40 дней с момента представления требования о его проведении.

Если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров, то такое Общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 75 дней с момента представления требования о проведении собрания.

21.2. В случаях, когда в соответствии со статьями 68 - 70 Федерального закона «Об акционерных обществах» Совет директоров обязан принять решение о проведении внеочередного Общего собрания акционеров, такое Общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 40 дней с момента принятия решения о его проведении Советом директоров.

В случаях, когда в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» Совет директоров обязан принять решение о проведении внеочередного Общего собрания акционеров для избрания членов Совета директоров, такое Общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 70 дней с момента принятия решения о его проведении Советом директоров.

21.3. Совет директоров не вправе вносить изменения в формулировки вопросов повестки дня, формулировки решений по таким вопросам и изменять предложенную форму проведения внеочередного Общего собрания акционеров, созываемого по требованию аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества.

21.4. В течение пяти дней с даты предъявления требования аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, о созыве внеочередного Общего собрания акционеров Советом директоров должно быть принято решение о созыве внеочередного Общего собрания акционеров либо об отказе в его созыве. Такие решения направляются лицам, требующим созыва внеочередного Общего собрания акционеров, не позднее трех дней с момента их принятия.

Решение об отказе в созыве внеочередного Общего собрания акционеров может быть принято лишь в случаях, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

21.5. В случае, если в течение установленного Федеральным законом «Об акционерных обществах» срока Советом директоров Общества не принято решение о созыве внеочередного Общего собрания акционеров или принято решение об отказе в его созыве, орган Общества или лица, требующие его созыва, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Общества провести внеочередное Общее собрание акционеров.

В решении суда о понуждении Общества провести внеочередное Общее собрание акционеров указываются сроки и порядок его проведения. Исполнение решения суда возлагается на истца либо по его ходатайству на орган Общества или иное лицо при условии их согласия. Таким органом не может быть Совет директоров Общества. При этом орган Общества или лицо, которое в соответствии с решением суда проводит внеочередное Общее собрание акционеров, обладает всеми предусмотренными Федеральным законом «Об акционерных обществах» полномочиями, необходимыми для созыва и проведения этого собрания. В случае, если в соответствии с решением суда внеочередное Общее собрание акционеров проводит истец, расходы на подготовку и проведение этого собрания могут быть возмещены по решению Общего собрания акционеров за счет средств Общества.

22. УДОСТОВЕРЕНИЕ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ

- 22.1. Решение общего собрания акционеров подлежит удостоверению лицом, выполняющим функции счетной комиссии.
- 22.2. Выполнение функций Счетной комиссии Общества осуществляется Регистратором Общества.
- 22.3. В рамках выполнения функций Счетной комиссии Регистратор Общества:
- проверяет соблюдение процедуры созыва и проведения общего собрания акционеров, установленной законом, Уставом и внутренними документами Общества,
 - проверяет полномочия и дееспособность, устанавливает личность и регистрирует лиц, участвующих в общем собрании акционеров
 - определяет кворум общего собрания акционеров,
 - разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией акционерами (их представителями) права голоса на общем собрании,
 - разъясняет порядок голосования по вопросам, выносимым на голосование,
 - обеспечивает установленный порядок голосования и права акционеров на участие в голосовании,
 - подсчитывает голоса и подводит итоги голосования,
 - подтверждает принятие общим собранием акционеров Общества решения и состав акционеров, присутствовавших при его принятии в соответствии с требованиями ст 67.1. Гражданского кодекса РФ,
 - составляет протокол об итогах голосования,
 - передает в архив бюллетени для голосования.

23. ПОРЯДОК УЧАСТИЯ АКЦИОНЕРОВ В ОБЩЕМ СОБРАНИИ АКЦИОНЕРОВ

- 23.1. Право на участие в общем собрании акционеров осуществляется акционером как лично, так и через своего представителя.
- 23.2. Представитель акционера на общем собрании акционеров действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов или актов уполномоченных на то государственных органов или органов местного самоуправления, либо доверенности, составленной в письменной форме в соответствии с требованиями федеральных законов.
- 23.3. Акционер вправе в любое время заменить своего представителя на общем собрании акционеров или лично принять участие в общем собрании акционеров.
- 23.4. В случае передачи акции после даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, и до даты проведения общего собрания акционеров лицо, включенное в этот список, обязано выдать приобретателю доверенность на голосование или голосовать на общем собрании в соответствии с указаниями приобретателя акций, если это предусмотрено договором о передаче акций.
- 23.5. В случае если акция Общества находится в общей долевой собственности нескольких лиц, то полномочия по голосованию на общем собрании акционеров осуществляются по их усмотрению одним из участников общей долевой собственности либо их общим представителем. Полномочия каждого из указанных лиц должны быть надлежащим образом оформлены.

24. КВОРУМ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ. ГОЛОСОВАНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ АКЦИОНЕРОВ.

- 24.1. Общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества.

Принявшими участие в Общем собрании акционеров, проводимом в форме собрания (совместного присутствия акционеров для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование), считаются акционеры, зарегистрировавшиеся для участия в нем, в том числе на указанном в сообщении о проведении Общего собрания акционеров сайте в сети Интернет, а также акционеры, бюллетени которых получены или электронная форма бюллетеней которых заполнена на указанном в таком сообщении сайте в сети "Интернет" не позднее двух дней до даты проведения Общего собрания акционеров.

Принявшими участие в Общем собрании акционеров, проводимом в форме заочного голосования, считаются акционеры, бюллетени которых получены или электронная форма бюллетеней, которых заполнена на указанном в сообщении о проведении Общего собрания акционеров сайте в сети Интернет, до даты окончания приема бюллетеней.

Принявшими участие в Общем собрании акционеров считаются также акционеры, которые в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах дали лицам, осуществляющим учет их прав на акции, указания (инструкции) о голосовании, если сообщения об их волеизъявлении получены не позднее двух дней до даты проведения Общего собрания акционеров или до даты окончания приема бюллетеней при проведении Общего собрания акционеров в форме заочного голосования.

24.2. Если повестка дня Общего собрания акционеров включает вопросы, голосование по которым осуществляется разным составом голосующих, определение кворума для принятия решения по этим вопросам осуществляется отдельно. При этом отсутствие кворума для принятия решения по вопросам, голосование по которым осуществляется одним составом голосующих, не препятствует принятию решения по вопросам, голосование по которым осуществляется другим составом голосующих, для принятия которого кворум имеется.

24.3. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания акционеров должно быть проведено повторное Общее собрание акционеров с той же повесткой дня. При отсутствии кворума для проведения внеочередного Общего собрания акционеров может быть проведено повторное Общее собрание акционеров с той же повесткой дня.

Повторное Общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности не менее чем 30% голосов размещенных голосующих акций Общества.

Сообщение о проведении повторного Общего собрания акционеров осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и настоящего Устава.

В случае проведения повторного Общего собрания акционеров менее чем через 40 дней после несостоявшегося Общего собрания акционеров лица, имеющие право на участие в Общем собрании акционеров, определяются в соответствии со списком лиц, имевших право на участие в несостоявшемся Общем собрании акционеров.

24.4. По решению Общего собрания акционеров может быть объявлен перерыв в проведении собрания.

24.5. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания акционеров осуществляется бюллетенями. Бюллетень для голосования по вопросам повестки дня Общего собрания акционеров Общества должен быть направлен каждому лицу, зарегистрированному в реестре акционеров Общества и имеющему право на участие в Общем собрании акционеров в срок не позднее чем за 20 дней до даты проведения Общего собрания акционеров. Направление бюллетеней для голосования осуществляется заказным письмом и/или в виде электронного сообщения по адресу электронной почты лица, зарегистрированного в реестре акционеров Общества и имеющему право на участие в Общем собрании, указанному в реестре акционеров Общества. В случае, если зарегистрированным в реестре акционеров Общества лицом является номинальный держатель акций, бюллетени для голосования по вопросам повестки дня Общего собрания акционеров предоставляются лицам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, путем их передачи Регистратору Общества для направления номинальному держателю, которому открыт лицевой счет в системе ведения реестра владельцев именных ценных бумаг Общества.

В случае проведения Общего собрания акционеров в форме собрания (совместного присутствия акционеров для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) с возможностью заполнения электронной формы бюллетеней на сайте в сети Интернет, адрес которого указан в сообщении о проведении Общего собрания акционеров, лица, имеющие право на участие в Общем собрании

акционеров и зарегистрировавшиеся для участия в нем, могут заполнить электронную форму бюллетеней для голосования на таком сайте в сети Интернет в ходе проведения Общего собрания акционеров, если они не реализовали свое право на участие в таком Общем собрании иным способом. При этом при подведении итогов голосования учитываются голоса, представленные бюллетенями для голосования, полученными Обществом или заполненными на сайте в сети Интернет не позднее чем за два дня до даты проведения Общего собрания акционеров, а также бюллетенями, заполненными на сайте в сети Интернет в ходе проведения Общего собрания акционеров лицами, зарегистрировавшимися для участия в нем.

При подведении итогов голосования в случае проведения Общего собрания акционеров в форма заочного голосования учитываются голоса, представленные бюллетенями для голосования, полученными Обществом или заполненными на сайте в сети Интернет до даты окончания приема бюллетеней.

Голосование осуществляется по принципу: «одна голосующая акция – один голос», за исключением выборов членов Совета директоров Общества, которые осуществляются кумулятивным голосованием.

К голосованию бюллетенями приравнивается получение Регистратором Общества сообщений о волеизъявлении лиц, которые имеют право на участие в Общем собрании акционеров, не зарегистрированы в реестре акционеров Общества, и в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о ценных бумагах дали лицам, осуществляющим учет их прав на акции, указания (инструкции) о голосовании.

24.6. В голосовании на Общем собрании акционеров участвуют только полностью оплаченные акции.

24.7. По итогам голосования составляется протокол об итогах голосования, подписываемый лицом, выполняющим функции Счетной комиссии. Протокол об итогах голосования подлежит приобщению к Протоколу Общего собрания акционеров.

24.8. Протокол Общего собрания акционеров составляется не позднее 3 (трех) рабочих дней после закрытия Общего собрания в двух экземплярах. Оба экземпляра подписываются председательствующим на Общем собрании акционеров и секретарем Общего собрания акционеров.

25. КОМПЕТЕНЦИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА

25.1. Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

25.2. К компетенции Совета директоров Общества относятся следующие вопросы:

25.2.1. определение приоритетных направлений деятельности Общества; утверждение концепции и стратегии развития Группы Общества; утверждение годового финансово-хозяйственного плана (бюджета) Группы Общества и существенных изменений и дополнений к нему;

В настоящем Уставе под Группой Общества понимается совместно Общество, его дочерние общества, а также все иные юридические лица, находящиеся под прямым или косвенным контролем Общества, если иное прямо не установлено конкретным положением настоящего Устава;

25.2.2. созыв годового и внеочередного Общих собраний акционеров, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

25.2.3. утверждение повестки дня Общего собрания акционеров;

25.2.4. определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, утверждение текста сообщения о проведении Общего собрания акционеров, решение других вопросов, отнесенных к компетенции Совета директоров в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и связанных с подготовкой и проведением Общего собрания акционеров;

25.2.5. вынесение на решение Общего собрания акционеров вопросов, предусмотренных пунктами 17.1.1, 17.1.2, 17.1.6 – 17.1.8, 17.1.14 – 17.1.21, 17.1.24 настоящего Устава;

25.2.6. решение об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций, кроме случаев, когда в соответствии с настоящим Уставом принятие таких решений отнесено к компетенции Общего собрания акционеров;

-
- 25.2.7. размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг, а также облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, кроме случаев, когда в соответствии с настоящим Уставом принятие таких решений отнесено к компетенции Общего собрания акционеров;
- 25.2.8. утверждение решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг, за исключением утверждения решения о выпуске облигаций, не конвертируемых в акции;
- 25.2.9. определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения или порядка ее определения и цены выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- 25.2.10. приобретение размещенных Обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг, если федеральными законами или настоящим Уставом разрешение данных вопросов не отнесено к исключительной компетенции Общего собрания акционеров;
- 25.2.11. избрание Генерального директора, определение срока его полномочий и досрочное прекращение его полномочий, утверждение условий трудового договора с ним, а также размеров, выплачиваемых ему вознаграждения и компенсаций;
- 25.2.12. согласование совмещения Генеральным директором Общества должностей в органах управления других организаций;
- 25.2.13. принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества другому хозяйственному обществу (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему), а также утверждение такой управляющей организации или такого управляющего и условий договора с такой управляющей организацией или с таким управляющим и о досрочном прекращении его полномочий;
- 25.2.14. рекомендации Общему собранию акционеров по размеру выплачиваемых членам Совета директоров Общества вознаграждений и компенсаций и определение размера оплаты услуг Аудитора Общества;
- 25.2.15. рекомендации по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты;
- 25.2.16. использование резервного фонда, учреждение иных фондов Общества и их использование;
- 25.2.17. утверждение внутренних документов Общества (в том числе положений о комитетах при правлении), изменений и дополнений к ним, за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено к компетенции Общего собрания акционеров, Правления или Генерального директора Общества;
- 25.2.18. создание (ликвидация) филиалов и открытие (закрытие) представительств Общества, утверждение положений о филиалах и представительствах, а также изменений и дополнений к ним;
- 25.2.19. согласие на совершение или последующее одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- 25.2.20. согласие на совершение или последующее одобрение сделок в случаях, предусмотренных главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 25.2.21. согласие на совершение любых сделок, обеспечивающих обязательства лиц, не входящих в Группу Общества на дату совершения соответствующей сделки (в том числе, сделок залога и поручительства, выдачу независимой гарантии, заключение соглашений о неустойке, соглашений о задатке, внесении обеспечительного платежа, заключение договора финансирования под уступку денежного требования, совершаемого в целях обеспечения исполнения обязательств клиента перед финансовым агентом);
- 25.2.22. согласие на совершение сделки или нескольких взаимосвязанных сделок:
- 1) предметом которых является недвижимое имущество и/или права в отношении недвижимого имущества (за исключением сделок, подпадающих под общие условия совершения Обществом сделок с недвижимым имуществом и правами в отношении недвижимого имущества, утвержденные ранее Советом директоров Общества) если наибольшее из: (а) стоимость соответствующего предмета по данным бухгалтерского учета; (б) рыночная стоимость соответствующего предмета сделки; или (в) цена сделки

(размер встречного предоставления), равна или превышает 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей или эквивалент указанной суммы в иной валюте;

- 2) предметом которых является получение займов, кредитов, гарантий, возвратного лизинга, а также осуществление вексельных сделок (в том числе, по выдаче, акцепту, индоссированию, авалированию векселей и их акцепту в порядке посредничества), а равно выпуск, размещение или принятие на себя Обществом долговых обязательств в иной форме на сумму, равную или превышающую 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей или эквивалент указанной суммы в иной валюте;
- 3) предметом которых является безвозмездное отчуждение или передача объектов гражданских прав (в том числе договор безвозмездного пользования) если наибольшее из: (а) стоимость соответствующего предмета по данным бухгалтерского учета или (б) рыночная стоимость соответствующего предмета сделки равна или превышает 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей или эквивалент указанной суммы в иной валюте;
- 4) предметом которых является отчуждение или возможность отчуждения исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности или на средства индивидуализации, а также заключение лицензионных договоров на использование принадлежащих Обществу результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации на сумму, равную или превышающую 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей или эквивалент указанной суммы в иной валюте;
- 5) предметом которых является определение порядка совместной деятельности, договоров концессии, договоров простого товарищества, партнерства (за исключением соглашений о порядке удовлетворения требований) на сумму, равную или превышающую 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей или эквивалент указанной суммы в иной валюте;
- 6) предметом которых является движимое имущество, за исключением принятия решений в соответствии с пунктом 25.2.30 и подпунктами 2) – 5) пункта 25.2.22 настоящего Устава, если наибольшее из: (а) стоимость соответствующего предмета по данным бухгалтерского учета; (б) рыночная стоимость соответствующего предмета сделки; или (в) цена сделки (размер встречного предоставления), равна или превышает 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей или эквивалент указанной суммы в иной валюте.

Для целей настоящего Устава взаимосвязанными являются сделки, соответствующие совокупности указанных ниже признаков:

- совершены с одним и тем же контрагентом или разными контрагентами, являющимися аффилированными лицами по отношению друг к другу или находящимися в отношениях контроля (зависимости), а равно связанных друг с другом экономическими, договорными, семейными или иными связями, свидетельствующими о том, что они действуют в интересах одного или нескольких лиц;
- имеют однородный предмет сделок или единую хозяйственную цель;
- период, в течение которого совершены сделки, не превышает 1 (одного) года.

Положения настоящего пункта 25.2.22 Устава не применяются к сделкам, стороной или выгодоприобретателем, по которым являются лица, входящие с Обществом в одну группу лиц на дату предоставления согласия на совершение сделки или на дату совершения сделки.

Для целей настоящего положения под группой лиц понимаются лица, образующие группу в соответствии с п. 1 ч. 1. ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции»), а также лица, каждое из которых по признаку, указанному в п. 1 ч. 1. ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» входит в группу с одним и тем же лицом, а также другие лица, входящие с любым из таких лиц по признаку, указанному в п. 1 ч. 1. ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции».

Положения настоящего пункта 25.2.22 Устава не распространяются на сделки:

- одна из сторон которых определена в рамках закупочной процедуры в соответствии с правилами

проведения закупочных процедур, установленными внутренними документами Общества;
и одновременно

- предметом которых является выполнение комплекса работ, направленных на реализацию проекта строительства, включая, но не ограничиваясь: договоры генерального подряда, подряда, субподряда.

25.2.23. согласие на совершение компаниями Группы Общества сделки или нескольких взаимосвязанных сделок:

- 1) предметом которых является получение займов, кредитов, гарантий, возвратного лизинга, а также осуществление вексельных сделок (в том числе, по выдаче, акцепту, индоссированию, авалированию векселей и их акцепту в порядке посредничества), а равно выпуск, размещение или принятие на себя компаниями Группы Общества долговых обязательств в иной форме, для целей финансирования проектов строительства;
- 2) направленных на изменение хотя бы одного из следующих существенных условий сделок, указанных в подпункте 1) пункта 25.2.23 настоящего Устава:
 - увеличение суммы обязательства по сделке более чем на 20%;
 - увеличение процентной ставки за пользование денежными средствами, предоставляемыми по сделке более чем на два процентных пункта;
 - изменение условий об обеспечении исполнения обязательств компании Группы Общества по сделке, предусматривающее увеличение объема предоставляемого обеспечения более чем на 10 процентов;
- 3) крупных сделок в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» или Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее по тексту настоящего Устава – Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью»);
- 4) в совершении которых имеется заинтересованность, в случаях, предусмотренных главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах» или статьей 45 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Положения подпунктов 3) и 4) пункта 25.2.23 настоящего Устава не применяются к сделкам, стороной или выгодоприобретателем, по которым являются лица, входящие с Обществом в одну группу лиц на дату предоставления согласия на совершение сделки или на дату совершения сделки.

Для целей настоящего положения под группой лиц понимаются лица, образующие группу в соответствии с п. 1 ч. 1. ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции»), а также лица, каждое из которых по признаку, указанному в п. 1 ч. 1. ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» входит в группу с одним и тем же лицом, а также другие лица, входящие с любым из таких лиц по признаку, указанному в п. 1 ч. 1. ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции».

Положения подпунктов 3) и 4) пункта 25.2.23 Устава не распространяются на сделки:

- одна из сторон которых определена в рамках закупочной процедуры в соответствии с правилами проведения закупочных процедур, установленными внутренними документами Общества;
и одновременно
- предметом которых является выполнение комплекса работ, направленных на реализацию проекта строительства, включая, но не ограничиваясь: договоры генерального подряда, подряда, субподряда.

25.2.24. согласие на принятие компаниями Группы Общества решений о реорганизации, ликвидации, уменьшении уставного капитала, внесении изменений и дополнений в устав или утверждение устава в новой редакции, за исключением случаев, когда такие изменения связаны исключительно с изменением наименования компании Группы Общества

25.2.25. утверждение годового отчета и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества;

- 25.2.26. принятие решения о проверке финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- 25.2.27. утверждение ключевых показателей эффективности (КПИ) деятельности Группы Общества на календарный год; утверждение оценки выполнения (соблюдения) установленных КПИ по результатам операционной деятельности Группы Общества за календарный год и утверждение премиального фонда Общества и Группы Общества;
- 25.2.28. утверждение Регистратора Общества и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;
- 25.2.29. избрание Председателя Совета директоров Общества, Заместителя Председателя Совета директоров Общества, осуществляющего функции Председателя Совета директоров в случае его отсутствия или неисполнения Председателем Совета директоров своих обязанностей по иным причинам, а также старшего независимого директора, и досрочное прекращение их полномочий;
- 25.2.30. принятие решений об участии, изменении доли участия и прекращении участия Общества в других организациях, в том числе компаниях Группы Общества, за исключением:
- 1) принятия решений об участии в организациях, указанных в подпункте 18 пункта 1 статьи 48 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
 - 2) принятия решений о прекращении участия Общества или компаний Группы Общества в компаниях Группы Общества, если такие решения не повлекут выбытия организаций из Группы Общества;
 - 3) принятия решений об изменении размера доли участия в компаниях Группы Общества, если стороной или выгодоприобретателем по сделкам, влекущим такие изменения, являются лица, входящие с Обществом в одну группу лиц на дату предоставления согласия на совершение сделки или на дату совершения сделки.
- Для целей настоящего положения под группой лиц понимаются лица, образующие группу в соответствии с п. 1 ч. 1. ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции»), а также лица, каждое из которых по признаку, указанному в п. 1 ч. 1. ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» входит в группу с одним и тем же лицом, а также другие лица, входящие с любым из таких лиц по признаку, указанному в п. 1 ч. 1. ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции».
- 25.2.32. определение количественного состава Правления, назначение членов Правления, принятие решения о досрочном прекращении полномочий отдельных членов или всего состава Правления, а также утверждение размера вознаграждения членов Правления;
- 25.2.33. назначение Корпоративного секретаря Общества и досрочное прекращение его полномочий, определение условий договора с ним, в том числе размера вознаграждения Корпоративного секретаря Общества;
- 25.2.34. утверждение годовой консолидированной отчетности Общества, подготовленной в соответствии с требованиями международных стандартов финансовой отчетности;
- 25.2.35. принятие решений о создании и упразднении комитетов Совета директоров;
- 25.2.36. принятие рекомендаций в отношении полученного добровольного или обязательного предложения, включающие оценку предложенной цены приобретаемых ценных бумаг и возможного изменения их рыночной стоимости после приобретения, оценку планов лица, направившего добровольное или обязательное предложение, в отношении Общества, в том числе в отношении его работников;
- 25.2.37. утверждение председательствующего на Общем собрании акционеров Общества из числа следующих лиц: Председатель Совета директоров, либо в случае его отсутствия, лицо, осуществляющее его функции или Генеральный директор Общества;
- 25.2.38. обращение с заявлением о листинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции Общества;
- 25.2.39. согласование решений о назначении, освобождении от должности, а также определение вознаграждения руководителя подразделения внутреннего аудита;

- 25.2.40. рассмотрение результатов оценки эффективности работы Совета директоров, коллегиального исполнительного органа, единоличного исполнительного органа и ключевых руководящих работников, а также оценки практики корпоративного управления Общества;
- 25.2.41. принятие решений об участии компаний Группы Общества в инвестиционных проектах и/или бизнес-планов этих проектов, заключаемых с другими организациями, за исключением компаний Группы Общества, а также внесение изменений и дополнений в них;
- 25.2.42. иные вопросы, отнесенные к компетенции Совета директоров Федеральным законом «Об акционерных обществах», настоящим Уставом и внутренними документами Общества.
- 25.3. Вопросы, отнесенные к компетенции Совета директоров, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Общества.
- 25.4. Советом директоров может быть назначен Корпоративный секретарь Общества. Корпоративный секретарь Общества назначается сроком на один год и его полномочия могут быть досрочно прекращены по решению Совета директоров.
- 25.5. Корпоративный секретарь Общества:
- участвует в совершенствовании системы и практики корпоративного управления;
 - обеспечивает подготовку и проведение Общего собрания акционеров в соответствии с требованиями законодательства, настоящего Устава и иных внутренних документов Общества на основании решения о проведении Общего собрания акционеров;
 - обеспечивает подготовку списка лиц, имеющих право участвовать в Общем собрании акционеров;
 - обеспечивает надлежащее уведомление лиц, имеющих право участвовать в Общем собрании акционеров, о проведении Общего собрания акционеров, осуществляет подготовку бюллетеней для голосования, а также уведомляет о проведении Общего собрания акционеров всех членов Совета директоров Общества, Генерального директора и Аудитора Общества;
 - формирует материалы, которые должны предоставляться к Общему собранию акционеров, обеспечивает доступ к ним, заверяет и предоставляет копии соответствующих документов по требованию лиц, имеющих право участвовать в Общем собрании акционеров;
 - организует ведение протокола Общего собрания акционеров, делает выписки из него и заверяет их, обеспечивает составление протокола об итогах голосования на Общем собрании акционеров, а также организует своевременное доведение до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право участвовать в Общем собрании акционеров, отчета об итогах голосования на Общем собрании акционеров;
 - отвечает на вопросы участников Общего собрания акционеров, связанные с процедурой, применяемой на таких Общих собраниях, и принимает меры для разрешения конфликтов, связанных с процедурой подготовки и проведения Общего собрания акционеров;
 - обеспечивает подготовку и проведение заседаний Совета директоров в соответствии с требованиями законодательства, настоящего Устава и иных внутренних документов Общества;
 - уведомляет всех членов Совета директоров о проведении заседания Совета директоров, а в случае необходимости обеспечивает направление (вручение) им бюллетеней для голосования, собирает заполненные бюллетени, письменные мнения членов Совета директоров, отсутствовавших на заседании, и передает их Председателю Совета директоров;
 - обеспечивает надлежащее соблюдение процедуры проведения заседания Совета директоров, в ходе заседания Совета директоров, проводимого в очной форме,
 - ведет протокол заседания Совета директоров, делает из него выписки и заверяет их;
 - оказывает содействие членам Совета директоров при осуществлении ими своих функций;
 - обеспечивает работу Комитетов Совета директоров Общества;

- обеспечивает раскрытие (предоставление) информации об Обществе и хранение документов Общества;
- контролирует своевременное раскрытие Обществом информации, содержащейся в Проспектах ценных бумаг Общества и в его Отчетах Эмитента, а также информации о существенных фактах, в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными актами Банка России;
- осуществляет ведение списка инсайдеров Общества, а также уведомление лиц о включении в список инсайдеров и о исключении из списка инсайдеров Общества;
- обеспечивает хранение определенных законодательством для предоставления акционерам документов, доступ к ним акционеров Общества, а также предоставление удостоверенных им копий таких документов;
- обеспечивает надлежащее рассмотрение Обществом обращений акционеров и разрешение конфликтов, связанных с нарушением прав акционеров;
- обеспечивает взаимодействие с органами регулирования, организаторами торговли на рынке ценных бумаг, Регистратором Общества, иными профессиональными участниками рынка ценных бумаг;
- незамедлительно информирует Совет директоров Общества обо всех выявленных нарушениях законодательства, а также положений внутренних документов Общества, регламентирующих деятельность органов управления и контроля Общества;
- руководит работой аппаратом Корпоративного секретаря Общества, в случае его создания в Обществе;
- выполняет иные действия, направленные на обеспечение соблюдения органами и должностными лицами Общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и интересов акционеров Общества.

В целях обеспечения эффективного исполнения Корпоративным секретарем Общества своих обязанностей по решению Совета директоров Общества может быть предусмотрено образование аппарата Корпоративного секретаря Общества, состав, численность, структура и должностные обязанности сотрудников которого определяются внутренними документами Общества.

Органы и должностные лица Общества обязаны содействовать Корпоративному секретарю Общества в осуществлении им своих функций.

26. ИЗБРАНИЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

26.1. Совет директоров Общества состоит из семи членов.

26.2. Члены Совета директоров Общества избираются Общим собранием акционеров кумулятивным голосованием на срок до следующего годового Общего собрания акционеров. При кумулятивном голосовании число голосов, принадлежащих каждому акционеру, умножается на число лиц, которые должны быть избраны в Совет директоров Общества. Акционер вправе отдать полученные таким образом голоса полностью за одного кандидата или распределить их между двумя и более кандидатами.

Избранными в состав Совета директоров Общества считаются кандидаты, набравшие наибольшее число голосов.

26.3. Членом Совета директоров может быть только физическое лицо, в том числе не являющееся акционером Общества. Лица, избранные в состав Совета директоров, могут переизбираться неограниченное число раз.

Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, не может быть одновременно Председателем Совета директоров Общества.

26.4. По решению Общего собрания акционеров полномочия всех членов Совета директоров могут быть прекращены досрочно.

В случае досрочного прекращения полномочий членов Совета директоров, на внеочередном Общем собрании акционеров избирается новый состав Совета директоров.

Полномочия членов Совета директоров, избранных внеочередным Общим собранием акционеров, распространяются на период до избрания нового состава Совета директоров на очередном годовом собрании акционеров.

26.5. Если годовое Общее собрание акционеров не было проведено в сроки, установленные статьей 16.2 настоящего Устава, полномочия Совета директоров прекращаются, за исключением полномочий по подготовке, созыву и проведению годового Общего собрания акционеров.

26.6. В случае выбытия члена Совета директоров из его состава, полномочия остальных членов Совета директоров не прекращаются за исключением случая, предусмотренного статьей 28.4 настоящего Устава. Выбывшими считаются члены Совета директоров, добровольно сложившие свои полномочия, умершие, а также не имеющие возможности исполнять свои обязанности по иным основаниям. Члены Совета директоров признаются выбывшими со следующего дня после получения Председателем Совета директоров заявления члена Совета директоров о добровольном сложении с себя полномочий, либо со дня смерти члена Совета директоров, подтвержденной соответствующими документами, либо со дня получения Обществом документов, подтверждающих невозможность исполнения членом Совета директоров своих полномочий.

27. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

27.1. Председатель Совета директоров избирается членами Совета директоров из их числа большинством голосов от общего числа членов Совета директоров. Совет директоров вправе в любое время переизбрать своего Председателя в порядке, предусмотренном для его избрания.

27.2. Председатель Совета директоров:

- организует работу Совета директоров;
- созывает заседания Совета директоров и председательствует на них;
- организует на заседаниях ведение протокола и подписывает протокол;
- председательствует на Общем собрании акционеров, если настоящим Уставом не предусмотрено иное.

27.3. В случае отсутствия Председателя Совета директоров или неисполнения Председателем Совета директоров своих обязанностей по иным причинам, его функции осуществляет Заместитель Председателя Совета директоров.

28. ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

28.1. Заседание Совета директоров созывается Председателем Совета директоров по его собственной инициативе, по требованию члена Совета директоров, аудитора Общества, члена Правления, Генерального директора Общества, управляющей организации (управляющего), акционеров (акционера), владеющих в совокупности на дату предъявления требования не менее чем 2 процентами голосующих акций Общества, изложенному в письменной форме с указанием мотивов созыва заседания.

После избрания Совета директоров Общества на годовом или внеочередном Общем собрании акционеров Общества, первое заседание Совета директоров Общества созывается Генеральным директором Общества, в том числе для избрания Председателя Совета директоров и решения иных вопросов, относящихся к компетенции Совета директоров Общества.

До избрания Председателя Совета директоров и лица, осуществляющего функции Председателя Совета директоров Общества в случае отсутствия последнего, заседание Совета директоров созывает Генеральный директор Общества.

28.2. Заседания Совета директоров проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в два месяца. Решения Совета директоров могут приниматься заочным голосованием.

Член Совета директоров может принять участие в голосовании по решениям, принимаемым на заседании Совета директоров, путем направления в Общество своего письменного мнения по вопросам повестки дня заседания. Такое письменное мнение члена Совета директоров, отсутствующего на заседании, учитывается при определении наличия кворума и подведении итогов голосования на заседании Совета директоров Общества.

28.3. Порядок созыва и проведения заседаний Совета директоров определяются Положением о Совете директоров, утверждаемым Общим собранием акционеров.

28.4. Если иное не предусмотрено Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом, заседание Совета директоров имеет кворум, если в нем участвует не менее половины от числа избранных членом Совета директоров. При отсутствии кворума Председатель Совета директоров назначает повторное заседание Совета директоров с той же повесткой дня, которое должно состояться не ранее 15 и не позднее 30 дней с даты несостоявшегося заседания Совета директоров. В случае, когда количество членом Совета директоров становится менее количества, составляющего указанный кворум, Совет директоров обязан принять решение о проведении внеочередного Общего собрания акционеров для избрания нового состава Совета директоров Общества. Оставшиеся члены Совета директоров вправе принимать решения только о созыве такого внеочередного Общего собрания акционеров.

28.5. Решения на заседании Совета директоров принимаются большинством голосов членом Совета директоров, принимающих участие в заседании, если Федеральным законом «Об акционерных обществах» или настоящим Уставом не предусмотрено иное.

По вопросам, указанным в пунктах 25.2.6, 25.2.7, 25.2.19 статьи 25.2 настоящего Устава, решение принимается Советом директоров единогласно всеми членами Совета директоров Общества; при этом не учитываются голоса выбывших членом Совета директоров.

Решения Совета директоров по вопросам, предусмотренным пунктами 25.2.15, 25.2.23, 25.2.36 и 25.2.38 статьи 25.2 настоящего Устава, а также по следующим вопросам:

- утверждение приоритетных направлений деятельности и финансово-хозяйственного плана Общества;
- утверждение дивидендной политики Общества;
- определение цены существенных сделок Общества, предусмотренных статьей 36.2 настоящего Устава, и одобрение таких сделок;
- определение цены (денежной оценки) имущества, вносимого в оплату размещаемых Обществом дополнительных акций;
- вынесение на Общее собрание акционеров вопросов, связанных с реорганизацией или ликвидацией Общества, увеличением или уменьшением уставного капитала Общества, с внесением изменений в Устав Общества, одобрением существенных сделок Общества, предусмотренных пунктом 35.2 настоящего Устава, делистингом акций Общества и (или) ценных бумаг общества, конвертируемых в его акции, а также иных вопросов, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и статьей 18.3 настоящего Устава,

принимаются большинством голосов всех избранных (не являющихся выбывшими) членом Совета директоров Общества.

28.6. По вопросам, указанным в пункте 25.2.20 статьи 25.2 настоящего Устава, решение о согласии на совершение сделки в случаях, когда получение такого согласия необходимо в соответствии с требованиями законодательства, принимается Советом директоров большинством голосов директоров, не заинтересованных в совершении сделки, не являющихся и не являвшихся в течение одного года, предшествовавшего принятию решения:

1) лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа Общества, в том числе его управляющим, членом коллегиального исполнительного органа Общества, лицом, занимающим должности в органах управления управляющей организации Общества;

2) лицом, супруг, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные которого являются лицами, занимающими должности в органах управления управляющей организации Общества, управляющей организации Общества, либо лицом, являющимся управляющим Общества;

3) лицом, контролирующим Общество или управляющую организацию (управляющего), которой переданы функции единоличного исполнительного органа Общества, или имеющим право давать обществу обязательные указания.

28.7. В случае, если количество членом Совета директоров, не заинтересованных в совершении сделки и

отвечающих требованиям, установленным статьей 29.6 настоящего Устава, становится менее двух директоров, такая сделка требует согласия Общего собрания акционеров Общества в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об акционерных обществах».

При решении вопросов на заседании Совета директоров каждый член Совета директоров обладает одним голосом. При равенстве голосов голос Председателя Совета директоров является решающим. Передача права голоса членом Совета директоров иному лицу, в том числе другому члену Совета директоров, не допускается.

29. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ОБЩЕСТВА

29.1. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется коллегиальным исполнительным органом Общества - Правлением и единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

29.2. Состав Правления, порядок созыва и проведения заседаний Правления, порядок голосования, права и обязанности членом Правления и другие вопросы, связанные с деятельностью Правления, определяются Положением о Правлении.

К компетенции Правления относятся следующие вопросы:

- 1) разработка концепции и стратегии развития Группы Общества для представления Совету директоров Общества на утверждение;
- 2) разработка и предварительное утверждение годового финансово-хозяйственного плана (бюджета) Группы Общества и существенных изменений и дополнений к нему для представления Совету директоров Общества на утверждение;
- 3) утверждение ежемесячных и ежегодных отчетов об исполнении финансово-хозяйственного плана (бюджета) Группы Общества;
- 4) принятие решений об открытии старта продаж и установление цен реализации в компаниях Группы Общества;
- 5) утверждение финансовых моделей проектов Группы Общества;
- 6) утверждение системы мотивации персонала Группы Общества;
- 7) разработка и предварительное утверждение ключевых показателей эффективности (KPI) деятельности Группы Общества на календарный год, оценка выполнения (соблюдения) установленных KPI по результатам операционной деятельности Группы Общества за календарный год и установление размера премиального фонда Общества и Группы Общества для представления Совету директоров Общества на утверждение;
- 8) принятие решений о совершении, изменении или досрочном прекращении сделки (или нескольких взаимосвязанных сделок) Обществом или компаниями Группы Общества, в том числе сделки (или нескольких взаимосвязанных сделок), совершаемой в рамках обычной хозяйственной деятельности, которая влечет или может повлечь расходы и (или) иные обязательства Общества или компаний Группы Общества в размере от 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей до 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей (или эквивалента указанных сумм в иной валюте), за исключением сделок, решение о совершении которых принимается в ином порядке, установленном настоящим Уставом .

При этом сделки по подпункту 8) статьи 29.2.:

- одна из сторон которых определена в рамках закупочной процедуры в соответствии с правилами проведения закупочных процедур, установленными внутренними документами Общества; и одновременно
- предметом которых является выполнение комплекса работ, направленных на реализацию проекта строительства, включая, но не ограничиваясь: договоры генерального подряда, подряда, субподряда –

подлежат одобрению на Тендерном комитете при Правлении (без отдельного одобрения Правлением);

9) принятие решений по иным вопросам руководства текущей деятельности Общества по поручению членом Совета директоров Общества, предложению Генерального директора/Председателя Правления или

членов Правления Общества.

29.3. Генеральный директор подотчетен Совету директоров и Общему собранию акционеров.

К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров, Совета директоров и Правления Общества.

Генеральный директор в пределах своих полномочий:

- 1) обеспечивает выполнение планов деятельности Общества, необходимых для решения его задач;
- 2) организует ведение бухгалтерского учета и отчетности в Обществе;
- 3) распоряжается имуществом Общества и совершает сделки от имени Общества в соответствии с настоящим Уставом, выдает доверенности, открывает в банках, иных кредитных организациях (а также в предусмотренных законом случаях – в организациях - профессиональных участниках рынка ценных бумаг) расчетные и иные счета Общества;
- 4) издает приказы, утверждает (принимает) инструкции, локальные нормативные акты и иные внутренние документы Общества (в том числе регулирующие правила проведения закупочных процедур) по вопросам его компетенции, утверждает регламенты и положения для обеспечения хозяйственной деятельности Общества (в том числе регулирующие правила проведения закупочных процедур), дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;
- 5) утверждает общую структуру исполнительного аппарата Общества;
- 6) в соответствии с общей структурой исполнительного аппарата Общества утверждает штатное расписание и должностные оклады работников Общества;
- 7) осуществляет в отношении работников Общества права и обязанности работодателя, предусмотренные трудовым законодательством;
- 8) распределяет обязанности между заместителями Генерального директора;
- 9) решает иные вопросы текущей деятельности Общества;
- 10) в случае невозможности присутствовать на Общем собрании акционеров Общества Председателя Совета директоров или лица, осуществляющего его функции, председательствует на Общем собрании акционеров;
- 11) Генеральный директор Общества организует выполнение решений Общего собрания акционеров, Совета директоров и Правления Общества.

29.4. Генеральный директор действует от имени Общества без доверенности, а в тех случаях, когда решение того или иного вопроса отнесено Федеральным законом «Об акционерных обществах» и/или настоящим Уставом к компетенции иных органов управления Общества, на основании решения соответствующего органа управления Общества и настоящего Устава.

29.5. Права и обязанности Генерального директора определяются федеральным законодательством, настоящим Уставом и договором, заключаемым им с Обществом. Договор от имени Общества подписывается Председателем Совета директоров или иным лицом, уполномоченным Советом директоров Общества. Совет директоров вправе в любое время досрочно прекратить полномочия Генерального директора и расторгнуть с ним договор. При этом наступают последствия, предусмотренные договором, заключенным Обществом с Генеральным директором.

29.6. Генеральный директор несет персональную ответственность за состояние дел и деятельность Общества.

29.7. По решению Совета директоров полномочия единоличного исполнительного органа Общества могут быть переданы по договору коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему).

Совет директоров Общества вправе принять решение о приостановлении полномочий управляющей организации или управляющего.

30. КОНТРОЛЬ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

- 30.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет Департамент внутреннего аудита. В Обществе не образуется Ревизионная комиссия.
- 30.2. Проверка финансово-хозяйственной деятельности осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по решению Общего собрания акционеров, Совета директоров Общества, Генерального директора Общества или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющих в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества.
- 30.3. Аудитор Общества осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества на основании заключаемого с ним договора. Обязательная аудиторская проверка осуществляется по итогам финансово-хозяйственной деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе Общего собрания акционеров Общества, Совета директоров Общества, Генерального директора или по требованию акционера (акционеров), владеющих в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества.
- 30.4. Аудитор Общества утверждается Общим собранием акционеров. Размер оплаты услуг аудитора определяется Советом директоров Общества.
- 30.5. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества аудитор Общества составляет заключение.
- 30.6. Департамент внутреннего аудита содействует Генеральному директору Общества и работникам Общества в разработке и мониторинге исполнения процедур и мероприятий по совершенствованию системы управления рисками и внутреннего контроля, корпоративному управлению Обществом, осуществляет проверку соблюдения Генеральным директором Общества и его работниками положений законодательства и внутренних политик Общества, касающихся инсайдерской информации и борьбы с коррупцией, проводит внутренний аудит подконтрольных обществ. Порядок образования, деятельности и компетенция Департамента внутреннего аудита регулируются утверждаемым Советом директоров Общества Положением о Департаменте внутреннего аудита Общества.
- 30.7. Руководитель Департамента внутреннего аудита подотчетен Генеральному директору Общества и Совету директоров Общества. Руководитель Департамента внутреннего аудита назначается на должность Генеральным директором Общества по предварительному согласованию Совета директоров Общества.

31. ФОНДЫ И ЧИСТЫЕ АКТИВЫ ОБЩЕСТВА

- 31.1. В Обществе создается резервный фонд в размере 5 процентов от его уставного капитала. Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения им размера, установленного настоящим Уставом. Размер ежегодных отчислений не может быть менее 5 процентов от чистой прибыли до достижения размера, установленного настоящим Уставом. Резервный фонд Общества предназначен для покрытия убытков Общества, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств. Резервный фонд не может быть использован для иных целей.
- 31.2. Стоимость чистых активов Общества оценивается по данным бухгалтерского учета в порядке, устанавливаемом правовыми актами Российской Федерации.
- 31.3. Если по окончании второго и каждого последующего отчетного года в соответствии с годовым бухгалтерским балансом, предложенным для утверждения акционерам Общества, или результатами аудиторской проверки стоимость чистых активов Общества оказывается меньше его уставного капитала, Общество обязано объявить об уменьшении своего уставного капитала до величины, не превышающей стоимости его чистых активов.
- 31.4. Если по окончании второго и каждого последующего отчетного года в соответствии с годовым бухгалтерским балансом, предложенным для утверждения акционерам Общества, или результатами аудиторской проверки стоимость чистых активов Общества оказывается меньше величины минимального уставного капитала, устанавливаемой правовыми актами Российской Федерации, Общество обязано принять решение о своей ликвидации.

32. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ ОБЩЕСТВА

32.1. Общество ведет бухгалтерский учет и представляет финансовую отчетность в порядке, установленном федеральным законодательством.

32.2. Для ежегодной проверки и подтверждения годовой финансовой отчетности Общество привлекает аудитора, не связанного имущественными интересами с Обществом и его акционерами.

32.3. Годовой отчет Общества утверждается Советом директоров не позднее, чем за 30 дней до даты проведения годового Общего собрания акционеров.

33. ДОКУМЕНТЫ ОБЩЕСТВА. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЩЕСТВОМ ИНФОРМАЦИИ

33.1. Общество хранит следующие документы:

- договор о создании Общества;
- Устав Общества, изменения и дополнения, внесенные в Устав Общества, свидетельство о государственной регистрации Общества;
- документы, подтверждающие права Общества на имущество, находящееся на его балансе;
- внутренние документы Общества;
- положения о филиале или представительстве Общества;
- годовые отчеты;
- документы бухгалтерского учета и отчетности;
- протоколы Общих собраний акционеров, заседаний Совета директоров, заседаний Правления;
- бюллетени для голосования, а также доверенности (копии доверенностей) на участие в Общем собрании акционеров;
- отчеты независимых оценщиков;
- списки аффилированных лиц Общества; списки лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, имеющих право на получение дивидендов, а также иные списки, составляемые Обществом для осуществления акционерами своих прав в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- заключения аудитора Общества, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- проспекты эмиссии, ежеквартальные отчеты эмитента ценных бумаг и иные документы, содержащие информацию, подлежащую опубликованию или раскрытию иным способом в соответствии с федеральными законами;
- иные документы, предусмотренные Федеральным законом «Об акционерных обществах» и иными правовыми актами Российской Федерации, Уставом Общества, внутренними документами Общества, решениями Общего собрания акционеров, Совета директоров, исполнительного органа Общества.

33.2. Общество хранит указанные документы по месту нахождения единоличного исполнительного органа Общества в порядке и в течение сроков, которые установлены Банком России.

33.3. Общество обязано обеспечить акционерам доступ к документам, указанным в статье 33.1 настоящего Устава. К документам бухгалтерского учета имеют право доступа акционеры (акционер), имеющие в совокупности не менее 25 процентов голосующих акций Общества.

Для ознакомления с документами, предусмотренными статьей 33.1 настоящего Устава, акционеры направляют письменное требование (запрос) на имя Генерального директора Общества. В требовании (запросе) акционера должно быть указано:

- фамилия, имя, отчество (наименование) акционера;
- количество принадлежащих ему акций;
- перечень запрашиваемых документов;
- способ ознакомления с документами (по месту нахождения Общества или получение копий документов с указанием адреса доставки);
- адрес доставки, контактный телефон.

При направлении требования (запроса) от юридического лица необходимо приложить нотариально заверенную копию документа, подтверждающего полномочия лица, подписавшего требование (запрос).

Для предоставления документов Общество в течение 2 дней с момента поступления в Общество требования (запроса) проверяет факт владения обратившимся лицом акциями Общества. Предоставление акционером выписки из реестра акционеров (счета депо) на дату направления требования (запроса) в Общество является достаточным подтверждением факта владения акциями.

В случае если акционер намерен ознакомиться с документами по месту нахождения Общества, Общество в течение 5 дней с момента поступления требования (запроса) в Общество, сообщает акционеру о времени и порядке ознакомления с информацией. Общество не несет ответственности за нарушение сроков предоставления для ознакомления запрашиваемых документов в случае неточного указания в требовании (запросе) адреса или контактного телефона акционера.

Общество по требованию лиц, имеющих право доступа к документам, предусмотренным статьи 33.1 настоящего Устава, обязано предоставить им копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

В случае если акционер намерен получить копии документов по указанному в требовании (запросе) адресу, Общество в течение 5 дней с момента поступления в Общество требования (запроса), направляет акционеру счет с указанием платежных реквизитов Общества и размера оплаты расходов на изготовление копий запрашиваемых документов.

33.4. Общество обязано раскрывать:

- годовой отчет Общества, годовую бухгалтерскую отчетность;
- проспект эмиссии акций Общества в случаях, предусмотренных правовыми актами Российской Федерации;
- сообщение о проведении Общего собрания акционеров;
- иные сведения, определяемые Банком России.

Обязательное раскрытие информации Обществом в случае публичного размещения им облигаций или иных ценных бумаг осуществляется Обществом в объеме и порядке, которые установлены Банком России.

34.5. Общество осуществляет раскрытие информации всем заинтересованным в этом лицам в объемах и порядке, предусмотренных Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и другим федеральным законодательством.

34. ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ В СОВЕРШЕНИИ ОБЩЕСТВОМ СДЕЛКИ

34.1. Сделка, в совершении которой в соответствии с правилами статьи 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» имеется заинтересованность, не требует обязательного предварительного согласия на ее совершение.

34.2. Общество обязано извещать о сделке, в совершении которой имеется заинтересованность, членов Совета директоров, членов Правления Общества в порядке, предусмотренном для уведомления о проведении заседания Совета директоров Общества в срок не позднее чем за три дня до совершения сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, а в случае, если в совершении такой сделки заинтересованы все члены Совета директоров Общества, - акционеров в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении

Общего собрания акционеров Общества не позднее чем за 15 дней до совершения сделки, в совершении которой имеется заинтересованность.

34.3. В извещении должны быть указаны лицо (лица), являющееся ее стороной (сторонами), выгодоприобретателем (выгодоприобретателями), цена, предмет сделки и иные ее существенные условия или порядок их определения, а также лицо (лица), имеющее заинтересованность в совершении сделки, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имеющее заинтересованность в совершении сделки, является таковым.

34.4. Лица, указанные в абзаце первом пункта 1 статьи 81 Федерального закона «Об акционерных обществах», в течение двух месяцев со дня, когда они узнали или должны были узнать о наступлении обстоятельств, в силу которых они могут быть признаны заинтересованными в совершении Обществом сделок, обязаны уведомить Общество:

- 1) о юридических лицах, в отношении которых они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) их подконтрольные организации являются контролирующими лицами или имеют право давать обязательные указания;
- 2) о юридических лицах, в органах управления которых они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) их подконтрольные лица занимают должности;
- 3) об известных им совершаемых или предполагаемых сделках, в которых они могут быть признаны заинтересованными лицами.

Общество доводит информацию, содержащуюся в полученных им уведомлениях, предусмотренных настоящей статьёй Устава, до сведения Совета директоров Общества, а также аудитора Общества по его требованию.

34.5. На сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, до ее совершения может быть получено согласие Совета директоров Общества или Общего собрания акционеров в соответствии со статьёй 83 Федерального закона «Об акционерных обществах» по требованию единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа, члена Совета директоров Общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций Общества.

34.6. В случае, если сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, совершена в отсутствие согласия на ее совершение, член Совета директоров Общества или его акционеры (акционер), владеющие в совокупности не менее чем одним процентом голосующих акций Общества, вправе обратиться к Обществу с требованием предоставить информацию, касающуюся сделки, в том числе документы или иные сведения, подтверждающие, что сделка не нарушает интересы Общества (в том числе совершена на условиях, существенно не отличающихся от рыночных). Указанная информация должна быть предоставлена лицу, обратившемуся с требованием о ее предоставлении, в срок, не превышающий 20 дней со дня получения этого требования.

34.7. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, может быть признана недействительной (пункт 2 статьи 174 Гражданского кодекса Российской Федерации) по иску Общества, члена Совета директоров Общества или его акционеров (акционера), владеющих в совокупности не менее чем одним процентом голосующих акций Общества, если она совершена в ущерб интересам Общества и доказано, что другая сторона сделки знала или заведомо должна была знать о том, что сделка являлась для Общества сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, и (или) о том, что согласие на ее совершение отсутствует. При этом отсутствие согласия на совершение сделки само по себе не является основанием для признания такой сделки недействительной.

35. СУЩЕСТВЕННЫЕ КОРПОРАТИВНЫЕ ДЕЙСТВИЯ

35.1. Вопросы, предусмотренные пунктами 17.1.2, 17.1.6-17.1.9, 17.1.19-17.1.21, 17.1.24 статьи 17.1 и пунктами 25.2.6, 25.2.36, 25.2.38 статьи 25.2 настоящего Устава, а также сделки, указанные в статье 35.2 настоящего Устава, являются существенными корпоративными действиями Общества.

35.2. Сделки, предусмотренные пунктом 17.1.16 статьи 17.1 настоящего Устава, а также сделки, предусмотренные пунктом 17.1.15 статьи 17.1, пунктами 25.2.19 - 25.2.21 статьи 26.2 настоящего Устава, в случае, если цена (денежная оценка) имущества по указанным сделкам составляет 10 (Десять) и более процентов балансовой стоимости активов Общества на последнюю отчетную дату, являются существенными

сделками.

35.3. В случае, если принятие решений о существенных корпоративных действиях отнесено к компетенции Общего собрания акционеров, Совет директоров представляет Общему собранию акционеров рекомендации по ним.

36. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АКЦИОНЕРОВ, ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ, ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ, ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА И РАБОТНИКОВ ОБЩЕСТВА

36.1. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров.

36.2. Если несостоятельность (банкротство) Общества вызвана действиями (бездействием) его акционеров или других лиц, которые имеют право давать обязательные для Общества указания, либо иным образом имеют возможность определять его действия, то на указанных акционеров в случае недостаточности имущества Общества может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам.

36.3. Несостоятельность (банкротство) Общества считается вызванной действиями (бездействием) его акционеров или других лиц, которые имеют право давать обязательные для Общества указания либо иным образом имеют возможность определять его действия только в случае, если они использовали указанные право и (или) возможность в целях совершения Обществом действия, заведомо зная, что вследствие этого наступит несостоятельность (банкротство) Общества.

36.4. Члены Совета директоров Общества, члены Правления Общества и Генеральный директор Общества при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей должны действовать в интересах Общества, осуществлять свои права и исполнять обязанности в отношении Общества добросовестно и разумно.

Члены Совета директоров Общества, члены Правления Общества и Генеральный директор Общества в соответствии со своей компетенцией несут ответственность перед Обществом за убытки, причиненные Обществу их виновными действиями (бездействием).

Члены Совета директоров Общества, члены Правления Общества, Генеральный директор Общества несут ответственность перед Обществом или акционерами за убытки, причиненные их виновными действиями (бездействием), нарушающими порядок приобретения акций публичного Общества, предусмотренный главой XI.1 Федерального закона «Об акционерных обществах».

При этом не несут ответственности члены Совета директоров Общества, члены Правления Общества, голосовавшие против решения, которое повлекло причинение Обществу или акционеру убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

36.5. При определении оснований и размера ответственности членов Совета директоров Общества, членов Правления Общества и Генерального директора Общества должны быть приняты во внимание обычные условия делового оборота и иные обстоятельства, имеющие значение для дела.

36.6. Член Совета директоров Общества, член Правления Общества и Генеральный директор Общества в случае заинтересованности в совершении Обществом сделки обязан довести до Совета директоров и аудитора Общества предусмотренную законодательством информацию.

36.7. Член Совета директоров Общества, член Правления Общества и Генеральный директор Общества, являющийся заинтересованным лицом в совершении сделки, несет перед Обществом ответственность в размере убытков, причиненных им Обществу. В случае если ответственность несут несколько лиц, их ответственность перед Обществом является солидарной.

36.8. Общество организует защиту своей коммерческой тайны. Состав и объем сведений, составляющих коммерческую тайну, порядок их защиты определяется Генеральным директором Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации. Генеральный директор и работники Общества обязаны строго хранить государственную тайну и коммерческую тайну Общества, ставшие им известными в связи с осуществлением ими своих полномочий. Указанные лица в случае разглашения сведений, составляющих государственную тайну, и нарушения безопасности коммерческих секретов Общества, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

36.9. Должностные лица Общества, имеющие доступ к работам, связанным с использованием сведений,

составляющих государственную тайну, несут персональную ответственность за утрату и разглашение государственной тайны согласно действующему законодательству.

37. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕСТВА

37.1. Общество может быть добровольно реорганизовано по решению Общего собрания акционеров. Другие основания и порядок реорганизации Общества определяются федеральным законодательством.

37.2. Реорганизация Общества может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования.

37.3. Реорганизуемое Общество после внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о начале процедуры реорганизации дважды с периодичностью один раз в месяц помещает в средствах массовой информации, в которых опубликовываются данные о государственной регистрации юридических лиц, сообщение о своей реорганизации, соответствующее требованиям, установленным пунктами 6.1 и 6.2 статьи 15 Федерального закона «Об акционерных обществах». В случае, если в реорганизации участвуют два и более общества, сообщение о реорганизации опубликовывается от имени всех участвующих в реорганизации обществ обществом, последним принявшим решение о реорганизации либо определенным решением о реорганизации. В случае реорганизации Общества кредиторам предоставляются гарантии, предусмотренные статьей 60 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Передаточный акт, разделительный баланс должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам Общества в отношении всех его кредиторов и должников, включая оспариваемые обязательства, и порядок определения правопреемства в связи с изменениями вида, состава, стоимости имущества Общества, а также в связи с возникновением, изменением и прекращением прав и обязанностей Общества, которые могут произойти после даты, на которую составлены передаточный акт, разделительный баланс.

Договором о слиянии, договором о присоединении или решением о реорганизации Общества в форме разделения, выделения, преобразования может быть предусмотрен особый порядок совершения Обществом отдельных сделок и (или) видов сделок или запрет на их совершение с момента принятия решения о реорганизации Общества и до момента ее завершения. Сделка, совершенная с нарушением указанного особого порядка или запрета, может быть признана недействительной по иску Общества и (или) реорганизуемых обществ, а также акционера Общества и (или) реорганизуемых обществ, являвшегося таковым на момент совершения сделки.

Решением Общего собрания акционеров Общества о реорганизации Общества в форме его разделения или выделения может быть предусмотрено в отношении одного или нескольких обществ, создаваемых путем реорганизации в форме разделения или выделения, положение об одновременном слиянии создаваемого общества с другим обществом или другими обществами либо об одновременном присоединении создаваемого общества к другому обществу. В этом случае реорганизация осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона «Об акционерных обществах» и настоящего Устава.

37.4. Общества, участвующие в слиянии, заключают договор о слиянии. Совет директоров (наблюдательный совет) каждого общества, участвующего в слиянии, выносит для решения общим собранием акционеров каждого такого общества вопрос о реорганизации в форме слияния, а также вопрос об избрании членов совета директоров (наблюдательного совета) общества, создаваемого в результате слияния.

Общее собрание акционеров каждого общества, участвующего в слиянии, принимает решение по вопросу о реорганизации каждого такого общества в форме слияния, включающее в себя утверждение договора о слиянии, передаточного акта общества, участвующего в слиянии, и устава общества, создаваемого путем реорганизации в форме слияния, а также принимает решение по вопросу об избрании членов совета директоров (наблюдательного совета) создаваемого общества в количестве, установленном проектом договора о слиянии для каждого общества, участвующего в слиянии, если уставом создаваемого общества в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» не предусматривается осуществление функций совета директоров (наблюдательного совета) создаваемого общества общим собранием акционеров этого общества. Отношение количества членов совета директоров (наблюдательного совета) создаваемого общества, избираемых каждым обществом, участвующим в слиянии, к общему количеству членов совета директоров (наблюдательного совета) создаваемого общества должно быть пропорционально отношению

количества акций создаваемого общества, подлежащих размещению среди акционеров соответствующего общества, участвующего в слиянии, к общему количеству подлежащих размещению акций создаваемого общества. Рассчитанное в соответствии с настоящим пунктом количество членов совета директоров (наблюдательного совета) создаваемого общества, избираемых каждым обществом, участвующим в слиянии, округляется до целого числа в соответствии с действующим порядком округления.

37.5. Присоединяемое общество и общество, к которому осуществляется присоединение, заключают договор о присоединении.

Совет директоров (наблюдательный совет) каждого общества, участвующего в присоединении, выносит для решения общим собранием акционеров каждого такого общества вопрос о реорганизации в форме присоединения. Совет директоров (наблюдательный совет) общества, к которому осуществляется присоединение, выносит также для решения общим собранием акционеров такого общества иные вопросы, если это предусмотрено договором о присоединении.

Общее собрание акционеров общества, к которому осуществляется присоединение, принимает решение по вопросу о реорганизации в форме присоединения, включающее в себя утверждение договора о присоединении, а также принимает решения по иным вопросам (в том числе решение о внесении изменений и дополнений в устав такого общества), если это предусмотрено договором о присоединении. Общее собрание акционеров присоединяемого общества принимает решение по вопросу о реорганизации в форме присоединения, включающее в себя утверждение договора о присоединении, передаточного акта.

37.6. Совет директоров Общества выносит для решения общим собранием акционеров Общества вопрос о реорганизации Общества в форме разделения, а также вопрос об избрании совета директоров (наблюдательного совета) каждого общества, создаваемого в результате разделения, если уставом соответствующего создаваемого общества в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» не предусматривается осуществление функций совета директоров (наблюдательного совета) этого общества общим собранием акционеров этого общества.

Избрание совета директоров (наблюдательного совета) каждого общества, создаваемого путем реорганизации в форме разделения, осуществляется акционерами Общества, среди которых в соответствии с решением о реорганизации общества должны быть размещены обыкновенные акции соответствующего создаваемого общества.

Каждый акционер Общества, голосовавший против принятия решения о реорганизации Общества или не принимавший участия в голосовании по вопросу о реорганизации Общества, должен получить акции каждого создаваемого путем реорганизации в форме разделения общества, предоставляющие те же права, что и принадлежащие ему акции реорганизуемого общества, пропорционально их числу.

37.7. Совет директоров Общества выносит для решения Общим собранием акционеров Общества вопрос о реорганизации Общества в форме выделения, а также вопрос об избрании совета директоров (наблюдательного совета) каждого общества, создаваемого путем реорганизации в форме выделения, если уставом соответствующего создаваемого общества в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» не предусматривается осуществление функций совета директоров (наблюдательного совета) этого общества общим собранием акционеров этого общества.

Избрание совета директоров (наблюдательного совета) каждого общества, создаваемого путем реорганизации в форме выделения, осуществляется акционерами Общества, среди которых в соответствии с решением о реорганизации Общества должны быть размещены обыкновенные акции соответствующего создаваемого общества.

Если в соответствии с решением о реорганизации Общества в форме выделения единственным акционером создаваемого общества будет являться Общество, избрание совета директоров (наблюдательного совета) создаваемого общества осуществляется акционерами Общества.

Если решением о реорганизации Общества в форме выделения предусматривается конвертация акций Общества в акции создаваемого общества или распределение акций создаваемого общества среди акционеров Общества, каждый акционер Общества, голосовавший против принятия решения о реорганизации Общества или не принимавший участия в голосовании по вопросу о реорганизации Общества, должен получить акции каждого создаваемого общества, предоставляющие те же права, что и принадлежащие ему акции Общества, пропорционально их числу.

37.8. Совет директоров Общества выносит для решения Общим собранием акционеров Общества вопрос о реорганизации Общества в форме преобразования.

Решение о реорганизации Общества в форме преобразования может содержать указание об аудиторском юридическом лице, создаваемого путем реорганизации Общества в форме преобразования, другие, не противоречащие федеральным законам положения о реорганизации Общества.

38. ЛИКВИДАЦИЯ ОБЩЕСТВА

38.1. Общество может быть ликвидировано добровольно и по решению суда по основаниям, предусмотренным Гражданским Кодексом Российской Федерации.

38.2. При добровольной ликвидации Общества Совет директоров выносит на решение Общего собрания акционеров вопрос о ликвидации Общества и назначении ликвидационной комиссии. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят все полномочия по управлению делами Общества.

38.3. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати сообщение о ликвидации Общества, порядке и сроках для предъявления требований его кредиторами. Ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также в письменной форме уведомляет кредиторов о ликвидации Общества. По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого Общества, предъявленных кредиторами требованиях, а также результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается Общим собранием акционеров ликвидируемого Общества.

38.4. Если имеющихся у ликвидируемого Общества денежных средств недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу иного имущества Общества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений. Выплаты кредиторам ликвидируемого Общества денежных сумм производятся ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной Гражданским кодексом Российской Федерации, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов последней очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца с даты утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

38.5. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается Общим собранием акционеров ликвидируемого Общества.

38.6. Оставшееся после завершения расчетов с кредиторами имущество ликвидируемого Общества подлежит продаже ликвидационной комиссией с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений. Вырученные от продажи имущества денежные средства за вычетом расходов на организацию торгов распределяются ликвидационной комиссией между акционерами в следующей очередности:

- в первую очередь осуществляются выплаты по акциям, которые должны быть выкуплены в соответствии со статьей 11.4 настоящего Устава;
- во вторую очередь осуществляются выплаты ликвидационной стоимости акционерам – владельцам акций каждой категории (типа) пропорционально количеству принадлежащих им акций Общества соответствующей категории (типа).

Распределение вырученных от продажи имущества Общества денежных средств каждой очереди осуществляется после полного распределения таких денежных средств предыдущей очереди.

38.7. Ликвидация Общества считается завершенной, а Общество прекратившим существование с момента внесения органом государственной регистрации соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц.

Российская Федерация
город Москва

Третьего марта две тысячи двадцать третьего года

Я, Рыжов Константин Борисович, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/2152-н/77-2023-2-156.

Уплачено за совершение нотариального действия: 7180 руб.

МП



К.Б. Рыжов

Всего страниц
пронумеровано и
печатью 47
(серия 0911) 11
Нотариус



11.3.1.2 РЕЕСТР АКЦИОНЕРОВ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2023

Внимание! Данный документ является системой квалифицированной электронной подписи. Подробная информация размещена на последнем листе.

107070, Москва, ул. Стрелецкая, д. 18, корп. 5Б, тел.: +8(495) 780 7763, факс: +8(495) 780 7367, www.gtk.ru



Наименование

регистрационного

договора государственной

регистрации:

Акционерное общество "Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.*"

ОГРН 1027739216757 выдан 18.09.2002г. Месячная Исполнительная МНС РФ 39 по г.Москве Свидетельство о государственной регистрации № 417.993 от 22.11.1993г. Московская регистрационная палата

На осуществление деятельности по ведению реестра № 045-13976-000001, дата выдачи 03.12.2002, бессрочная Орган, выдавший лицензию: ФКЦБ России

Лицевка:

Наименование

подробности (ПД):

Место нахождения:

Контактный телефон:

Формат С.2.4.0

Иск ЦС24-10741 от 26.01.2024
На вх. вестер-ЦО-2024/В-14150-35 от 09.01.2024

СПИСОК

зарегистрированных лиц в реестре владельцев ценных бумаг,

на лицевых счетах которых учтено 5 и более % от суммарной номинальной стоимости размещенных акций Эмитента,
(с информацией о размере % от суммарной номинальной стоимости выпущенных акций Эмитента)

с учетом информации о владельцах ценных бумаг и об иных лицах, предоставленной номинальными держателями,
по состоянию на 31.12.2023 24/00

Публичное акционерное общество "ИНРАД"

ОГРН 10278202343 выдан 04.09.2002г. Исполнительная Федерация по налогам и сборам №2 по Центральному административному округу г. Москва
(27006, г. Москва, восточный административный округ Тимирязев, ул. Бульваровская, д. 4, этаж 4, код 38
тел. +7 (495) 778-71-70

Право «золотая акция» отсутствует

Краткая информация о выпусках внутренних ценных бумаг, находящихся в обращении:

Счетная запись бумаги	Номер государственной регистрации	Выпуск	Номинал	Всего ценных бумаг на лицевых счетах	Итого на балансовых счетах	по балансовым счетам
1	2	1	1000	41220793	41220793	244
Акция обыкновенная номинал (тип 1)	1-01-500203-A	1	1000	41220793	41220793	244
ИТОГО по балансовым счетам				41220793	41220793	244
ИТОГО по регистрационным						
ИТОГО				41220793	41220793	244

Уполномоченное лицо

М П

Збойчик Олеся Николаевна

.....

подпись

Биокалендарь / Дневник доклада о научной деятельности аспиранта. Подробная информация размещена на личном сайте.

№ п/п	Наименование мероприятия	Время проведения	Место проведения	Формат проведения	Инициатор мероприятия	Цели мероприятия	Содержание мероприятия	Финансирование										
								всего	федеральный	региональный	муниципальный	иные источники	субсидии					
1	Участие в научной конференции «Инновационные технологии в образовании»	01.09.2018 - 02.09.2018	г. Москва	очно	ФГБОУ ВО «ИТМО»	участие в научной конференции	100000	100000										
2	Участие в научной конференции «Актуальные проблемы науки и образования»	03.09.2018 - 04.09.2018	г. Москва	очно	ФГБОУ ВО «ИТМО»	участие в научной конференции	100000	100000										
3	Участие в научной конференции «Инновационные технологии в образовании»	05.09.2018 - 06.09.2018	г. Москва	очно	ФГБОУ ВО «ИТМО»	участие в научной конференции	100000	100000										
4	Участие в научной конференции «Актуальные проблемы науки и образования»	07.09.2018 - 08.09.2018	г. Москва	очно	ФГБОУ ВО «ИТМО»	участие в научной конференции	100000	100000										
5	Участие в научной конференции «Инновационные технологии в образовании»	09.09.2018 - 10.09.2018	г. Москва	очно	ФГБОУ ВО «ИТМО»	участие в научной конференции	100000	100000										
6	Участие в научной конференции «Актуальные проблемы науки и образования»	11.09.2018 - 12.09.2018	г. Москва	очно	ФГБОУ ВО «ИТМО»	участие в научной конференции	100000	100000										
7	Участие в научной конференции «Инновационные технологии в образовании»	13.09.2018 - 14.09.2018	г. Москва	очно	ФГБОУ ВО «ИТМО»	участие в научной конференции	100000	100000										
8	Участие в научной конференции «Актуальные проблемы науки и образования»	15.09.2018 - 16.09.2018	г. Москва	очно	ФГБОУ ВО «ИТМО»	участие в научной конференции	100000	100000										
9	Участие в научной конференции «Инновационные технологии в образовании»	17.09.2018 - 18.09.2018	г. Москва	очно	ФГБОУ ВО «ИТМО»	участие в научной конференции	100000	100000										
10	Участие в научной конференции «Актуальные проблемы науки и образования»	19.09.2018 - 20.09.2018	г. Москва	очно	ФГБОУ ВО «ИТМО»	участие в научной конференции	100000	100000										
11	Участие в научной конференции «Инновационные технологии в образовании»	21.09.2018 - 22.09.2018	г. Москва	очно	ФГБОУ ВО «ИТМО»	участие в научной конференции	100000	100000										
12	Участие в научной конференции «Актуальные проблемы науки и образования»	23.09.2018 - 24.09.2018	г. Москва	очно	ФГБОУ ВО «ИТМО»	участие в научной конференции	100000	100000										
13	Участие в научной конференции «Инновационные технологии в образовании»	25.09.2018 - 26.09.2018	г. Москва	очно	ФГБОУ ВО «ИТМО»	участие в научной конференции	100000	100000										
14	Участие в научной конференции «Актуальные проблемы науки и образования»	27.09.2018 - 28.09.2018	г. Москва	очно	ФГБОУ ВО «ИТМО»	участие в научной конференции	100000	100000										
15	Участие в научной конференции «Инновационные технологии в образовании»	29.09.2018 - 30.09.2018	г. Москва	очно	ФГБОУ ВО «ИТМО»	участие в научной конференции	100000	100000										

Примечание:
 К1 - заявка с бюджетными средствами
 К2 - заявка с внебюджетными средствами
 К3 - заявка с государственными средствами
 К4 - заявка с международными средствами
 К5 - заявка с иными источниками финансирования
 К6 - заявка с иными источниками финансирования
 К7 - заявка с иными источниками финансирования
 К8 - заявка с иными источниками финансирования
 К9 - заявка с иными источниками финансирования
 К10 - заявка с иными источниками финансирования
 К11 - заявка с иными источниками финансирования
 К12 - заявка с иными источниками финансирования
 К13 - заявка с иными источниками финансирования
 К14 - заявка с иными источниками финансирования
 К15 - заявка с иными источниками финансирования
 К16 - заявка с иными источниками финансирования
 К17 - заявка с иными источниками финансирования
 К18 - заявка с иными источниками финансирования
 К19 - заявка с иными источниками финансирования
 К20 - заявка с иными источниками финансирования

2. Ежегодная отчетность:
 К1 - отчет о научной деятельности
 К2 - отчет о научной деятельности
 К3 - отчет о научной деятельности
 К4 - отчет о научной деятельности
 К5 - отчет о научной деятельности
 К6 - отчет о научной деятельности
 К7 - отчет о научной деятельности
 К8 - отчет о научной деятельности
 К9 - отчет о научной деятельности
 К10 - отчет о научной деятельности
 К11 - отчет о научной деятельности
 К12 - отчет о научной деятельности
 К13 - отчет о научной деятельности
 К14 - отчет о научной деятельности
 К15 - отчет о научной деятельности
 К16 - отчет о научной деятельности
 К17 - отчет о научной деятельности
 К18 - отчет о научной деятельности
 К19 - отчет о научной деятельности
 К20 - отчет о научной деятельности

ЭДО ЛКЭ
Публичное акционерное общество "ИНГРАД"

127006, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Тверской, ул. Краснопролетарская, д. 4, этаж 5, ком. 38



107076, Москва, ул. Стрельниковская, д. 18, корп. 5Б
тел./495/ 780 7363, факс/495/ 780 7367
www.trost.ru

Акционерное общество "Независимая
регистраторская компания Р.О.С.Т."

Иск. № ЦО24-10741 от 26.01.2024
на № акСВР-ЦО-2024/В-14150-591 от 09.01.2024

www.trost.ru

В ответ на Ваш запрос иск. № б/н от 09.01.2024 г. (акСВР-ЦО-2024/В-14150-591 от 09.01.2024) направим список зарегистрированных лиц в реестре владельцев ценных бумаг, на лицевых счетах которых учтено 5 и более % от суммарной номинальной стоимости размещенных акций Эмитента, (с информацией о размере % от суммарной номинальной стоимости выпущенных акций Эмитента) Публичное акционерное общество "ИНГРАД" с учетом информации о владельцах ценных бумаг и об иных лицах, предоставленной номинальными держателями, по состоянию на 31.12.2023.

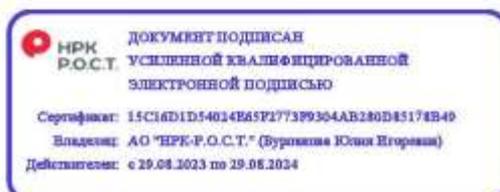
С уважением,

Уполномоченное лицо

Исп. Збойчик Олеся Николаевна

*Данный документ сформирован с использованием сервиса «Личный кабинет эмитента»,
размещенного на официальном сайте АО "НРК-Р.О.С.Т." в сети Интернет по адресу:
<https://lke.trost.ru/>*

Заместитель начальника
Операционного
департамента



Бурлакова Юлия Игоревна

Данный документ в электронной форме, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью, равнозначен документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью должностного лица АО "НРК-Р.О.С.Т." и заверенному печатью АО "НРК-Р.О.С.Т." (пункты 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).

11.3.1.3 БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ КОМПАНИИ И ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К НЕЙ ЗА 2022 ГОД

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Организация	Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	по ОКПО	59060606	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7702336269	
Вид экономической деятельности	Деятельность холдинговых компаний	по	64.20	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12247	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	127006, Москва г, Краснопролетарская ул, д. № 4, этаж 5 ком. 38			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг»			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7714176877	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739541664	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Нематериальные активы	1110	11 399	31 722	46 988
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.2	Основные средства	1150	3 292 958	3 587 307	3 291 568
	в том числе:				
	земельные участки		3 217 615	3 217 615	3 217 615
	арендованное имущество		3 677	-	-
4.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	368 286	118 432	332 363
	в том числе:				
	сдаваемые в аренду помещения в жилых комплексах		98 769	118 432	332 363
4.4	Финансовые вложения	1170	104 353 599	106 897 715	111 449 690
	в том числе:				
	вклады в уставный капитал других организаций		95 333 253	100 268 120	104 432 961
	предоставленные займы		9 020 346	6 629 595	7 016 729
	Отложенные налоговые активы	1180	3 256 276	1 721 434	1 716 251
4.2	Прочие внеоборотные активы	1190	8 349	6 533	119 000
	в том числе:				
	Итого по разделу I	1100	111 290 867	112 363 143	116 955 861
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.5	Запасы	1210	1 549 394	1 392 488	6 040 575
	в том числе:				
	товары для перепродажи		937 960	904 803	1 564 416
	готовая продукция		603 732	487 442	1 260 998
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	43 104	176 454
4.6	Дебиторская задолженность	1230	32 835 354	30 786 844	29 306 564
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 228 612	1 317 381	1 663 949
	расчеты с покупателями и заказчиками		3 717 918	2 865 520	1 960 401
	беспроцентные займы		1 159 796	1 159 796	1 159 796
	проценты по выданным займам		7 722 715	6 159 627	4 857 135

	прочие расчеты с разными дебиторами		19 006 314	19 284 521	19 665 283
4.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	36 626 117	37 159 586	28 237 159
	в том числе:				
	Предоставленные займы		36 626 117	37 159 586	28 237 159
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	295 448	319 648	2 848 111
	в том числе:				
	краткосрочные депозиты		281 600	290 000	2 838 000
	Прочие оборотные активы	1260	3 145	588 742	2 669 144
	в том числе:				
	расходы будущих периодов		2 597	850	11 488
	инвестиционные права с целью перепродажи		-	-	1 161 619
	Начисленная выручка застройщика		548	587 844	1 349 278
	Итого по разделу II	1200	71 309 458	70 290 412	69 278 007
	БАЛАНС	1600	182 600 325	182 653 555	186 233 869

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	41 220 793	41 220 793	41 220 793
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	(8 396)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	52 370 398	52 370 398	52 370 398
	в том числе:				
	эмиссионный доход		49 291 913	49 291 913	49 291 913
	вклад в имущество		3 078 485	3 078 485	3 078 485
	Резервный капитал	1360	545 275	545 275	296 142
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 429 760)	(2 682 180)	159 460
	в том числе:				
	Чистая прибыль отчетного года		1 890 590	245 078	4 982 661
	Влияние реорганизации на капитал		(638 170)	(1 335 007)	322 810
	Выплаченные дивиденды		-	(1 500 025)	(3 000 049)
	Изменение учетной политики		-	(2 553)	-
	Пополнение резервного фонда		-	(249 133)	-
	Итого по разделу III	1300	92 706 706	91 454 286	94 038 397
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.10-4.11	Заемные средства	1410	79 759 051	72 979 275	75 055 399
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты и займы		4 711 800	6 144 989	2 000 000
	Долгосрочные долговые ценные бумаги		75 000 000	66 798 045	72 758 759
	Проценты по долговым ценным бумагам и кредитам со сроком погашения свыше года		47 251	36 241	296 639
	Отложенные налоговые обязательства	1420	631 241	735 850	649 354
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	4 500 000
	в том числе:				
	Долгосрочная кредиторская задолженность		-	-	4 500 000
	Итого по разделу IV	1400	80 390 292	73 715 125	80 204 752
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.10-4.11	Заемные средства	1510	8 938 945	11 938 356	3 199 412
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты и займы		1 114 850	1 733 238	60 000
	Краткосрочные долговые ценные бумаги		5 527 249	8 978 704	2 250 000
	Проценты по долгосрочным кредитам и займам		1 207 131	928 761	643 179
	Проценты по краткосрочным кредитам и займам		1 089 715	297 653	245 728
4.10-4.11	Кредиторская задолженность	1520	480 197	5 486 252	8 728 909
	в том числе:				
	Поставщики и подрядчики		265 341	264 315	392 746
	Покупатели и заказчики		121 270	552 967	139 886
	Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами по налогам и сборам		45 992	66 054	207 668
	Расчеты с прочими кредиторами		47 594	4 582 916	7 988 608
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
4.9	Оценочные обязательства	1540	80 508	79 536	62 398
	Прочие обязательства	1550	3 677	-	-
	в том числе:				
	расчеты по выплате доходов по аренде		3 677	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 503 327	17 484 143	11 990 719
	БАЛАНС	1700	182 600 325	182 653 555	186 233 869

Руководитель ООО «АВИА» Качура Сергей Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Коды		
		0710002		
Форма по ОКУД		31	12	2022
Дата (число, месяц, год)		59060606		
по ОКПО		7702336269		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
по ОКВЭД 2		64.20		
Вид экономической деятельности		12247	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС		
Публичные акционерные общества / Частная собственность		по ОКЕИ		
Единица измерения: в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	4 192 420	13 258 561
4.14	Себестоимость продаж	2120	(1 471 411)	(6 436 842)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 721 009	6 821 719
4.14	Коммерческие расходы	2210	(188 334)	(402 663)
4.14	Управленческие расходы	2220	(1 923 746)	(2 588 810)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	608 929	3 830 246
	Доходы от участия в других организациях	2310	6 797 600	-
	Проценты к получению	2320	4 839 238	3 491 513
	Проценты к уплате	2330	(11 437 589)	(6 007 255)
	Прочие доходы	2340	2 247 198	2 005 246
	Прочие расходы	2350	(2 325 890)	(2 959 593)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	729 486	360 157
	Налог на прибыль	2410	1 265 438	(128 838)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(55 487)
	отложенный налог на прибыль	2412	1 265 438	(73 351)
	Прочее	2460	(104 334)	13 759
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 890 590	245 078

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 890 590	245 078
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____

30 марта 2023 г.



Качура Сергей
Анатольевич
(расшифровка подписи)

11.3.1.4 БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ КОМПАНИИ И ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К НЕЙ ЗА 2023 ГОД



ООО
«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам
Публичного акционерного общества
«ИНГРАД»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности публичного акционерного общества «ИНГРАД», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение публичного акционерного общества «ИНГРАД» по состоянию на «31» декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и кодексом профессиональной этики аудиторов,

соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на оценку рисков существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита в связи с существенностью показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Финансовые вложения

Информация о финансовых вложениях раскрыта в таблицах 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» и 3.2 «Иное использование финансовых вложений» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, а также в подразделе 4.4 «Финансовые вложения (стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)» раздела IV. «Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса».

Мы считаем, что данный вопрос является одним из наиболее значимых для аудита, так как этот показатель является одним из ключевых показателей деятельности аудируемого лица.

Наши аудиторские процедуры включали: тестирование финансовых вложений на предмет обоснованности их признания в качестве финансовых вложений, наличия правоустанавливающих документов; проверку наиболее

существенных остатков задолженности по выданным займам на конец отчетного периода, включая получение подтверждений непосредственно от заемщиков; проверку правильности классификации финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, оценку состояния системы внутреннего контроля за данным процессом; анализ порядка проведения аудитуемым лицом проверки финансовых вложений на предмет обесценения, которое основано на допущениях, являющихся в существенной степени оценочными.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудитуемым лицом в отношении финансовых вложений в бухгалтерской отчетности.

Заемные обязательства

Информация о заемных обязательствах раскрыта в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, а также в подразделе 4.10 «Займы, кредиты и затраты по их обслуживанию (стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса)» раздела IV. «Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса».

Мы считаем, что данный вопрос является одним из наиболее значимых для аудита в связи с привлечением аудитуемым лицом существенной величины заемных средств для финансирования своей деятельности. Соблюдение условий кредитных договоров и договоров займа, а также обязательств по долговым ценным бумагам является важным аспектом предотвращения кредитных рисков.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудитуемым лицом в отношении заемных обязательств в бухгалтерской отчетности.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете за 2023г., но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2023г. и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет за 2023г., предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023г. не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023г. наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом за 2023г. мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Ответственность руководства и членов Совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий

или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. 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) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем членам Совета директоров аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать

оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Совета директоров аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.



Агаркова Юлия Анатольевна, ОРНЗ 21206005918
Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Тяпкина Любовь Александровна, ОРНЗ 21706027795
Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«01» апреля 2024 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Публичное акционерное общество «ИНГРАД»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 04.09.2002 г. и присвоен
государственный регистрационный номер 1027702002943
Местонахождение: 127006, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул.
Краснопролетарская, д. 4, эт. 5, ком. 38

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002г. и присвоен
государственный регистрационный номер 1027739541664
Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»
включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за
основным регистрационным номером записи 11206007662

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация <u>Публичное акционерное общество "ИНГРАД"</u>	по ОКПО	59060606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702336269		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность холдинговых компаний</u>	по ОКВЭД 2	64.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Публичные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) <u>127006, Москва г, Краснопролетарская ул, д. № 4, этаж 5 ком. 38</u>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>Общество с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг»</u>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714176877		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027739541664		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	4 243	11 399	31 722
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 227 188	3 292 958	3 587 307
	в том числе:				
	земельные участки		3 203 494	3 217 615	3 217 615
	арендованное имущество		-	3 677	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	381 413	368 286	118 432
	в том числе:				
	сдаваемые в аренду помещения в жилых комплексах		69 481	98 769	118 432
	Финансовые вложения	1170	105 584 498	104 353 599	108 897 715
	в том числе:				
	вклады в уставный капитал других организаций		91 035 263	95 333 253	100 268 120
	предоставленные займы		14 549 235	9 020 346	6 629 595
	Отложенные налоговые активы	1180	3 195 367	3 256 276	1 721 434
	Прочие внеоборотные активы	1190	48 980	8 349	6 533
	Итого по разделу I	1100	112 441 689	111 290 867	112 363 143
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	15 291 854	1 549 394	1 392 488
	в том числе:				
	товары для перепродажи		843 256	937 960	904 803
	готовая продукция		14 435 364	603 732	487 442
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	608 181	-	43 104

7

Дебиторская задолженность	1230	27 070 707	✓	32 835 354	✓	30 786 844	✓
в том числе:							
расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 098 203		1 228 612		1 317 381	
расчеты с покупателями и заказчиками		3 314 997		3 717 918		2 865 520	
прочие обязательства		1 159 796		1 159 796		1 159 796	
проценты по выданным займам		7 610 916		7 722 715		6 159 627	
прочие расчеты с разными дебиторами		11 886 796		19 006 314		19 284 521	
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	22 322 360	✓	36 626 117	✓	37 159 586	✓
в том числе:							
предоставленные займы		22 322 360		36 626 117		37 159 586	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 912 871	✓	295 448	✓	319 648	✓
в том числе:							
краткосрочные депозиты		172 500		281 600		290 000	
Прочие оборотные активы	1260	2 273 121	✓	3 145	✓	588 742	✓
в том числе:							
расходы будущих периодов		5 221		2 597		850	
непредъявленная выручка		1 159 805		548		587 844	
объекты инфраструктуры для передачи органам власти		1 108 095		-		-	
Итого по разделу II	1200	69 479 074	✓	71 309 458	✓	70 290 412	✓
БАЛАНС	1600	181 920 763		182 600 325		182 653 555	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	41 220 793 ✓	41 220 793	41 220 793
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(411)	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	52 370 398 ✓	52 370 398	52 370 398
	в том числе:				
	эмиссионный доход		49 291 913	49 291 913	49 291 913
	вклад в имущество		3 078 485	3 078 485	3 078 485
	Резервный капитал	1360	545 275	545 275	545 275
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 210 522) ✓	(1 429 760) ✓	(2 682 180)
	в том числе:				
	чистая прибыль отчетного года		279 379	1 890 590	245 078
	влияние реорганизации на капитал		(4 060 141)	(638 170)	(1 335 007)
	выплаченные дивиденды		-	-	(1 500 025)
	изменение учетной политики		-	-	(2 553)
	пополнение резервного фонда		-	-	(249 133)
	Итого по разделу III	1300	88 925 533	92 706 706	91 454 286
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	63 603 855 ✓	79 759 051 ✓	72 979 275 ✓
	в том числе:				
	долгосрочные кредиты и займы		37 941 357	4 711 800	6 144 989
	долгосрочные долговые ценные бумаги		25 000 000	75 000 000	66 798 045
	проценты по долговым ценным бумагам и кредитам со сроком погашения свыше года		662 499	47 251	36 241
	Отложенные налоговые обязательства	1420	661 136 ✓	631 240 ✓	735 850 ✓
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	64 264 991 ✓	80 390 292 ✓	73 715 125 ✓
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	13 022 290 ✓	8 938 945 ✓	11 938 356 ✓
	в том числе:				
	краткосрочные кредиты и займы		4 094 863	1 114 850	1 733 238
	краткосрочные долговые ценные бумаги		5 739 489	5 527 249	8 978 704
	проценты по долгосрочным кредитам и займам		1 065 147	1 207 131	928 761
	проценты по краткосрочным кредитам и займам		2 122 792	1 089 715	297 653
	Кредиторская задолженность	1520	15 634 981 ✓	480 197 ✓	5 466 252 ✓
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики		1 296 796	265 341	264 315
	покупатели и заказчики		1 025 502	121 270	552 967
	расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами по налогам и сборам		565 347	45 992	66 054
	расчеты с прочими кредиторами		12 747 336	47 594	4 582 916
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	72 968 ✓	80 508 ✓	79 536 ✓
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	3 677 ✓	-
	в том числе:				
	расчеты по выплате доходов по аренде		-	3 677	-

	Итого по разделу V	1500	28 730 239	9 503 327	17 484 143
	БАЛАНС	1700	181 920 763	182 600 325	182 653 555

Руководитель



Щевчук Павел Борисович

(подпись)

29 марта 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Коды		
		0710002		
Форма по ОКУД	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	по ОКПО	59060606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702336269		
Вид экономической деятельности Деятельность холдинговых компаний	по ОКВЭД 2	64.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	12 432 793	4 192 420
	Себестоимость продаж	2120	(1 435 600)	(1 471 411)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 997 193	2 721 009
	Коммерческие расходы	2210	(79 435)	(188 334)
	Управленческие расходы	2220	(1 969 468)	(1 923 746)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 948 290	608 929
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	6 797 600
	Проценты к получению	2320	5 846 618	4 839 238
	Проценты к уплате	2330	(10 823 075)	(11 437 589)
	Прочие доходы	2340	172 091	2 247 198
	Прочие расходы	2350	(3 470 278)	(2 325 890)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	673 646	729 486
	Налог на прибыль	2410	(408 651)	1 265 438
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(447 522)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	38 870	1 265 438
	Прочее	2460	14 384	(104 334)
	в том числе:			
	перерасчет по налоговому убытку 2022 года		14 384	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	279 379	1 890 590

11

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	279 379	1 890 590
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Шевчук Павел Борисович

(подпись)

(реквизиты подписи)

29 марта 2024 г.

12

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация	Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7702336269		
Вид экономической деятельности	Деятельность холдинговых компаний	по ОКВЭД 2	64.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКПО	59060606		
Публичные акционерные общества / Частная собственность		по ОКПО / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	41 220 793	-	52 370 398	545 275	(2 682 180)	91 454 286
Увеличение капитала - всего: за 2022 г.	3210	-	-	-	-	1 890 590	1 890 590
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 890 590	1 890 590
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(638 170)	(638 170)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(638 170)	(638 170)

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение Добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	41 220 793	-	52 370 398	545 275	(1 429 760)	92 706 706
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	279 379	279 379
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	279 379	279 379
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	(411)	-	-	(4 060 141)	(4 060 552)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	(411)	-	X	-	(411)
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	(4 060 141)	(4 060 141)
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	41 220 793	(411)	52 370 398	545 275	(5 210 522)	88 925 533

14

Форма 0710004 с.3

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

15

Форма 0710004 с.4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	88 925 533	92 706 706	91 454 286



Руководитель
Шедчук Павел Борисович
(подпись)

29 марта 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация	Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД		
Идентификационный номер налогоплательщика			31	12	2023
Вид экономической деятельности	Деятельность холдинговых компаний		по ОКПО		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Публичные акционерные общества / Частная собственность		ИНН		
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКВЭД 2		
			по ОКФС / ОКФС		
			по ОКЕИ		
			Коды		
			0710005		
			59060606		
			7702336269		
			64.20		
			12247	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 068 691	1 993 529
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 366 599	1 853 826
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	385 227	25 140
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты, полученные по депозитам (эквиваленты), на остаток счета	4114	146 809	113 043
прочие поступления	4119	170 056	1 520
Платежи - всего	4120	(11 698 012)	(15 723 144)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 018 272)	(1 165 945)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 389 794)	(1 356 490)
процентов по долговым обязательствам	4123	(8 805 360)	(10 250 612)
налога на прибыль организаций	4124	-	(147 130)
прочие налоги	4125	(119 961)	(66 842)
прочие платежи	4129	(364 625)	(2 736 125)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(9 629 321)	(13 729 615)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	67 033 796	32 199 409
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	30 427	12 760
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	70 550
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	60 642 346	23 253 202
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	6 361 023	8 862 897
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(49 534 064)	(21 086 060)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(348 860)	(75 947)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(1 130 039)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(48 054 601)	(21 008 913)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(564)	(1 200)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	17 499 732	11 113 349

17

Форма 0710005 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	52 361 637	19 069 772
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	52 361 637	9 071 122
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	9 998 650
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(58 614 624)	(16 477 737)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	(4)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(58 614 624)	(16 477 733)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(6 252 987)	2 592 035
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 617 424	(24 231)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	295 447	319 648
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 912 871	295 447
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	30

Руководитель



Шевчук Павел Борисович

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

18

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с. 1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло		Переоценка		На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2023г. за 2022г.	66 124 66 052	(55 082) (34 330)	2 344 72	(600) -	600 -	(9 608) (20 751)	- -	67 868 66 124	(64 090) (35 082)
в том числе:											
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания,	5101	за 2023г.	812	(143)	1 699	-	-	(194)	-	2 511	(337)
наименование места происхождения товаров	5111	за 2022г.	740	(64)	72	-	-	(80)	-	812	(143)
Прочие нематериальные активы	5102 5112	за 2023г. за 2022г.	64 712 64 712	(54 338) (33 667)	- -	- -	- -	(8 770) (20 672)	- -	64 712 64 712	(63 108) (54 338)
ИМА, полученные в результате реорганизации (присоединения)	5103 5113	за 2023г. за 2022г.	600 600	(600) (600)	645 -	(600) -	600 -	(645) -	- -	645 600	(645) (600)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		всего	в том числе:	всего	в том числе:
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-

19

с.2

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	5	3	2
в том числе:				
Информационная система управления проектами (ИСУП)	5131	1	-	-
Приложение для мобильных устройств (для Apple Store и Google Play)	5132	1	-	-
Программное обеспечение «Ingrad BI 3.0»	5133	1	-	-
Сайт-лендинг www.opit-sub.ru с мобильными приложениями IOS, Android	5134	1	1	1
Сайт http://yudasha-roseki.ru	5135	1	1	1
Видеоролик проектирование ЗУ Паршина, 10	5136	-	1	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

20

с.3

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	отнесено затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего в том числе:	5160 за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170 за 2022г.	-	-	-	-	-
	5181 за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего в том числе:	5171 за 2022г.	-	-	-	-	-
	5180 за 2023г.	357	357	1 807	(1 699)	465
Товарные знаки	5190 за 2022г.	-	-	785	(72)	357
	5181 за 2023г.	-	357	1 807	(1 699)	465
Прочее	5191 за 2022г.	-	-	785	(72)	357
	5192 за 2022г.	-	-	1	(1)	-



Руководитель
Шенюк Павел Борисович
(подпись)

29 марта 2024 г.

21

с. 4

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				По состоянию на конец периода			
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убыток от обесценения		Поступило	выбыло объектов		убыток от обесценения	Пересчета		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация					
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	3 339 144	(46 187)	175 608	94 700	(103 311)	-	-	-	-	3 281 865	(54 797)	
в том числе:	5210	за 2023г.	3 624 396	(37 089)	157 767	25 303	(35 276)	-	-	874	-	3 339 144	(46 187)	
Транспортные средства	5201	за 2023г.	1 626	(1 165)	-	-	(163)	-	-	-	-	1 626	(1 328)	
Средства	5211	за 2023г.	1 626	(1 432)	-	-	(194)	-	-	-	-	1 626	(1 165)	
Средства	5202	за 2023г.	-	-	2 573	-	(2 494)	-	-	460	-	2 573	(2 494)	
Здания	5212	за 2023г.	284 859	-	-	(284 859)	15 342	(15 342)	-	-	-	-	-	
Здания	5203	за 2023г.	57 032	(13 185)	62 268	119 300	(46 811)	-	-	-	-	57 032	(13 185)	
Здания	5213	за 2023г.	57 032	(11 345)	-	-	(1 940)	-	-	-	-	57 032	(13 185)	
Другие виды основных средств	5204	за 2023г.	55 518	(28 160)	67 222	(48 449)	29 189	(62 005)	-	-	-	74 291	(50 975)	
Другие виды основных средств	5214	за 2023г.	63 284	(24 312)	9 006	(16 754)	13 638	(17 900)	-	-	414	55 518	(28 160)	
Арендное имущество	5205	за 2023г.	7 853	(3 877)	-	(7 353)	5 515	(1 838)	-	-	-	-	-	
Арендное имущество	5215	за 2023г.	-	-	7 353	(3 877)	-	-	-	-	-	7 353	(3 877)	
Земельные участки	5206	за 2023г.	3 217 615	-	43 544	(57 665)	-	-	-	-	-	3 203 494	-	
Земельные участки	5216	за 2023г.	3 217 615	-	141 105	(141 405)	-	-	-	-	-	3 217 615	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	391 761	(23 475)	139 355	(40 222)	2 382	(88 386)	-	-	-	480 894	(108 481)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2023г.	123 842	(5 511)	298 389	(28 571)	1 478	(19 442)	-	-	-	391 761	(23 475)	
Здания (сдаваемые в аренду помещений в жилых комплексах и офисы продаж)	5221	за 2023г.	106 802	(8 133)	82 323	(40 222)	2 382	(55 232)	-	-	-	149 003	(60 983)	
Здания (сдаваемые в аренду помещений в жилых комплексах и офисы продаж)	5231	за 2023г.	123 842	(5 511)	11 530	(28 571)	1 478	(4 100)	-	-	-	196 902	(8 133)	
Средства	5222	за 2023г.	284 859	(15 942)	-	-	-	(18 131)	-	-	-	284 859	(33 474)	
Средства	5232	за 2023г.	-	-	284 859	-	(15 342)	-	-	-	-	284 859	(15 342)	
Другие виды основных средств	5223	за 2023г.	-	-	57 032	-	(15 025)	-	-	-	-	57 032	(15 025)	
Другие виды основных средств	5233	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

22

с.5

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято в учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г:	8 349	188 123	(157 491)	-	48 980
	5250	за 2022г:	6 533	6 985	(4 849)	-	8 349
в том числе:	5241	за 2023г:	527	-	-	-	527
	5251	за 2022г:	527	-	-	-	527
Прочие капитальные вложения	5242	за 2023г:	1 156	58 148	(58 305)	-	-
	5252	за 2022г:	6 005	-	(4 849)	-	1 156
Капитальные вложения в строительство инженерной инфраструктуры	5243	за 2023г:	6 865	139 974	(98 186)	-	48 453
	5253	за 2022г:	-	6 985	-	-	6 985

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	
	за 2023г:	за 2022г:
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-
	5261	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-
	5271	-

23

с.6

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280		381 413	368 286	118 432
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281		-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282		-	3 677	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283		210 548	269 355	114 377
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284		-	-	-
Основные средства, переданные на консервацию	5285		-	-	-
Иное использование основных средств (земля и др.)	5286		-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287		-	-	-
	5288		-	-	-



Руководитель Шевчук Павел Борисович
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

24

с.7

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленные коррективы	Поступило	выбыло (погашено)	начисленные проценты (включая долевую стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленные коррективы	Тысячи	
											Тысячи	Тысячи
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	104 353 599	-	32 204 432	(29 578 058)	(1 395 475)	-	-	106 979 973	(1 395 475)	-
	5311	за 2022г.	106 897 715	-	18 432 491	(18 976 607)	-	-	-	104 353 599	-	-
в том числе:												
	Акции и вклады	5302	за 2023г.	94 499 926	-	1 130 039	(4 149 989)	(1 395 475)	-	-	91 479 976	(1 395 475)
	5312	за 2022г.	99 434 793	-	5 560 003	(10 494 870)	-	-	-	94 499 926	-	-
Пай ПИФ	5303	за 2023г.	833 327	-	117 434	-	-	-	-	950 761	-	-
	5313	за 2022г.	833 327	-	-	-	-	-	-	833 327	-	-
Суммы выданных займов	5304	за 2023г.	9 020 346	-	30 956 959	(25 428 070)	-	-	-	14 549 235	-	-
	5314	за 2022г.	6 629 595	-	10 872 487	(8 481 737)	-	-	-	9 020 346	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	36 629 117	(3 000)	38 083 395	(53 387 152)	-	-	-	22 325 360	(3 000)	-
	5315	за 2022г.	37 162 596	(3 000)	15 459 185	(15 992 653)	-	-	-	36 629 117	(3 000)	-
в том числе:												
	Суммы выданных займов	5306	за 2023г.	36 626 117	-	38 083 395	(53 387 152)	-	-	22 322 360	-	-
	5316	за 2022г.	37 159 596	-	15 459 185	(15 992 653)	-	-	36 626 117	-	-	
Прочие:	5307	за 2023г.	3 000	(3 000)	-	-	-	-	-	3 000	(3 000)	-
	5317	за 2022г.	3 000	(3 000)	-	-	-	-	-	3 000	(3 000)	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2023г.	140 982 716	(3 000)	71 287 927	(82 966 210)	(1 395 475)	-	-	129 305 333	(1 398 475)	-
	5310	за 2022г.	144 060 301	(3 000)	31 861 676	(34 969 260)	-	-	-	140 982 716	(3 000)	-

25

с 8

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	20 068 776	20 101 342	13 018 062
в том числе:				
залог долей	5321	19 434 518	19 823 720	12 757 566
залог прав по займам	5322	634 258	277 622	260 526
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель
Шенюк Павел Борисович
(подпись) (под цифрой подписи)

29 марта 2024 г.

26

4. Заласы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года					Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот между группами (инд.)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	всего		
														деб.	кред.	
Заласы - всего	5400	за 2023г.	1 549 394	-	1 549 394	45 461 725	(31 719 265)	-	X	15 281 854	-	15 281 854	-	-	-	-
	5420	за 2022г.	1 392 488	-	1 392 488	1 839 402	(1 682 496)	-	X	1 549 394	-	1 549 394	-	-	-	-
в том числе:																
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	7 702	-	7 702	35 858	(30 326)	-	-	13 234	-	13 234	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	243	-	243	54 911	(47 452)	-	-	7 702	-	7 702	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	600 686	-	600 686	7 053 058	(446 231)	-	-	7 207 523	-	7 207 523	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	487 442	-	487 442	602 275	(489 031)	-	-	600 686	-	600 686	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	849 616	-	849 616	100 268	(106 629)	-	-	843 255	-	843 255	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	862 786	-	862 786	60 816	(63 086)	-	-	849 616	-	849 616	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	88 344	-	88 344	440 353	(436 410)	-	-	92 288	-	92 288	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	88 344	-	88 344	156 949	(120 618)	-	-	88 344	-	88 344	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	52 017	-	52 017	121 044	(121 044)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	773 054	(773 054)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	79 435	(79 435)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	180 355	(188 355)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов анамнитического учета, которые в балансе отражаются в составе запасов)	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция (запчасти, готовые к передаче дальножимам по ДДУ)	5408	за 2023г.	3 046	-	3 046	37 631 707	(30 499 200)	-	-	7 136 553	-	7 136 553	-	-	-	-
	5428	за 2022г.	-	-	-	3 046	-	-	3 046	-	-	3 046	-	-	-	-

27

с.9

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя Запасы, не списанные на отчетную дату - всего в том числе:	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
Залог объектов недвижимости проектов: ЖК Торчлік, ЖК Преображенні, ЖК RiverSky	5446	8 086 297	-	-



Руководитель _____
Шевчук Павел Борисович
(подпись)

29 марта 2024 г.

28

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сдвигу, начислениям)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	полученные	списание на финансовый результат	восстановленные резервы	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	учтенная по условиям договора	исключенная по условиям договора
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	1 313 823	-	21 823	1 732 167	(1 343 687)	-	-	(280 863)	-	1 433 264	-
в том числе:	5521	за 2023г.	1 186 664	-	22 165	749 861	(960 238)	-	-	(84 629)	-	1 313 823	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	531 069	-	-	-	(531 069)	-	-	-	-	531 069	-
Проценты по выданным займам	5505	за 2023г.	782 754	-	21 823	1 732 167	(812 618)	-	-	(290 863)	X	1 433 264	-
Кредиторская дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	31 548 148	(26 617)	5 875 713	4 116 680	(16 076 699)	(32 628)	(57 916)	290 863	X	782 754	(88 833)
в том числе:	5530	за 2023г.	29 614 526	(14 345)	25 407 535	4 164 075	(27 646 250)	(76 367)	(12 272)	84 629	-	31 548 148	(26 617)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	3 716 328	(410)	1 479 335	-	(1 875 268)	(1 011)	24	-	-	3 315 353	(386)
Авансы выданные	5512	за 2023г.	2 865 766	(246)	3 415 936	-	(2 563 352)	(22)	(164)	-	-	3 716 328	(410)
Прочая	5513	за 2023г.	1 331 450	(14 099)	1 247 939	-	(1 330 292)	(1 174)	2 236	-	-	3 115 307	(17 104)
Прочие обязательства	5514	за 2023г.	18 475 245	-	2 050 746	-	(8 178 942)	(67)	(60 176)	-	-	11 946 971	(60 176)
Проценты по выданным займам и долговым ценным бумагам	5515	за 2023г.	6 946 827	(6 866)	779	4 116 680	(5 171 369)	(150)	-	-	X	1 159 796	-
Итого	5520	за 2023г.	30 801 190	(14 345)	25 428 700	4 913 936	(28 206 488)	(76 367)	(12 272)	84 629	X	32 861 971	(26 617)

с.11

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		уменьша по условиям договора	балансовая стоимость	уменьша по условиям договора	балансовая стоимость	уменьша по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	84 533	-	26 617	-	14 344	-
в том числе:							
расчеты с поставщиками и заказчиками	5541	388	-	410	-	246	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	17 104	-	19 341	-	14 098	-
прочие	5543	67 042	-	6 866	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод на дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод на кредиторов в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по оплате, операции)	применение скинтий, штрафы и иные начисления	погашение	выбытие			
Долговая кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	79 759 051	47 621 348	809 659	60 637 210	-	(3 949 072)	-	63 603 855
в том числе:	5571	за 2022г.	72 879 275	18 536 822	476 037	8 886 819	-	(3 346 064)	-	79 759 051
кредиты	5552	за 2023г.	3 250 000	1 910 692	-	-	-	(3 250 000)	-	1 910 692
займы	5553	за 2023г.	3 336 489	3 906 122	-	(3 961 611)	-	-	-	3 250 000
прочие	5573	за 2022г.	1 461 800	45 710 695	-	(10 484 840)	-	(646 991)	-	36 030 664
долговые ценные бумаги	5554	за 2023г.	2 800 500	4 630 500	-	(4 963 350)	-	(1 114 850)	-	1 461 800
в том числе:	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
долевые ценные бумаги	5555	за 2023г.	75 000 000	-	-	(50 000 000)	-	-	X	25 000 000
в том числе:	5575	за 2022г.	66 798 045	10 000 000	-	-	-	(1 798 045)	X	75 000 000
проценты по долговым ценным бумагам и кредитам со сроком погашения свыше года	5556	за 2023г.	47 261	-	809 659	(142 370)	-	(52 081)	X	663 499
в том числе:	5576	за 2022г.	36 241	-	476 037	(31 858)	-	(433 169)	X	47 261
Кредиторская кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	9 422 820	65 328 269	11 187 455	(61 228 927)	(1 437)	3 949 072	-	26 657 271
в том числе:	5580	за 2022г.	17 404 608	15 040 997	10 948 141	(37 083 877)	(223 313)	3 346 064	-	9 422 820
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	265 341	2 320 845	-	(1 288 518)	(982)	-	-	1 296 796
в том числе:	5581	за 2022г.	264 315	1 964 678	-	(1 936 096)	(17 553)	-	-	265 341
авансы полученные	5562	за 2023г.	121 270	1 933 522	-	(1 029 271)	(20)	-	-	1 025 502
в том числе:	5582	за 2022г.	552 967	1 303 770	-	(1 734 879)	(688)	-	-	121 270
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	45 992	1 040 537	14	(521 197)	-	-	-	565 347
в том числе:	5583	за 2022г.	66 054	43 249	5 055	(68 396)	-	-	-	45 992
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	3 250 000	-	3 250 000
в том числе:	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	1 114 850	-	-	(916 876)	-	646 991	-	844 863
в том числе:	5585	за 2022г.	1 793 238	534 500	-	(2 267 738)	-	1 114 850	-	1 114 850
прочие	5566	за 2023г.	47 594	99 071 035	924	(46 371 781)	(436)	-	-	12 747 336
в том числе:	5586	за 2022г.	4 662 916	10 835 859	-	(15 170 911)	(200 000)	-	-	47 594
долевые ценные бумаги	5567	за 2023г.	8 827 249	862 240	-	(790 000)	-	-	X	5 709 489
в том числе:	5587	за 2022г.	8 878 704	355 534	-	(5 605 034)	-	1 798 045	X	5 327 249
проценты по долговым ценным бумагам и кредитам со сроком погашения до года	5568	за 2023г.	2 296 846	-	11 186 577	(10 347 505)	-	82 081	X	3 187 919
в том числе:	5588	за 2022г.	1 226 414	-	10 943 086	(10 300 651)	(5 172)	433 169	X	2 296 846

30

Рисчета на ФССВ 2а		за 2023г.	3 577		(3 577)		X	X	X
5569	за 2022г.	3 577							
5569	за 2022г.	3 577							
5550	за 2023г.	112 949 877	89 181 871	11 997 154	(121 866 137)	(1 437)	X	X	3 677
5570	за 2022г.	33 567 819	90 363 863	11 424 178	(45 970 496)	(223 313)	X		92 261 135
									89 181 871

с.12.

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		тыс. руб.	млн руб.	тыс. руб.	млн руб.	тыс. руб.	млн руб.
Всего	5580						
в том числе:							
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591						
расчеты с покупателями и заказчиками	5592						
прочая задолженность	5593						
	5594						



Руководитель — Шенчук Павел Борисович
(подпись)

29 марта 2024 г.

42

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код		за 2023г.		за 2022г.	
Материальные затраты	5610		1 543		6 856	
Расходы на оплату труда	5620		1 121 270		1 106 560	
Отчисления на социальные нужды	5630		245 836		242 073	
Амортизация	5640		45 133		56 341	
Прочие затраты	5650		756 065		1 479 023	
Итого по элементам	5660		2 169 947		2 898 853	
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665		1 314 556		694 637	
Изменение остатков: (прирост [-]); (уменьшение [+]); неоконченного производства, готовой продукции и др.	5670		-		-	
Изменение остатков (уменьшение [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680		-		-	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600		3 484 503		3 583 490	

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель (подпись) _____
Щенюк Павел Борисович (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

с.13

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	80 508	83 597	(90 439)	(698)	72 968
в том числе:						
резерв по отпускам	5701	80 508	83 597	(90 439)	(698)	72 968



Руководитель Шевчук Павел Борисович
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

34

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
5801				
Выданные - всего	5810	148 814 248	131 509 798	87 210 295
в том числе:				
5811				



Руководитель _____
 Шевчук Павел Борисович
 (подпись) (информация подписи)

29 марта 2024 г.

с.14

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено бюджетных средств - всего	в том числе:	Получено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900				
в том числе:					
на текущие расходы	5901				
на вложения во внеоборотные активы	5905				
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
		за 2023г.	за 2022г.	Возвращено за год	На конец года
	5910				
	5920				
	5911				
	5921				



Руководитель _____
Шенку Павел Борисович
(подпись)

29 марта 2024 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах ПАО «ИНГРАД»
за 2023 г.**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО «ИНГРАД» за 2023 г., подготовленной в соответствии с Российскими Стандартами бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

Все суммы представлены в тыс.руб., если не указано иное. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

I. Общие сведения об организации

Полное наименование -Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее-Общество)

Сокращенное наименование Общества - ПАО «ИНГРАД»

Общество зарегистрировано 04.09.2002, присвоен ОГРН – 1027702002943. Юридический и фактический адрес местонахождения ПАО «ИНГРАД»: 127006, г. Москва, Краснопролетарская ул, дом №4, комната 38, этаж 5. Изменение места нахождения организации зарегистрировано 11.01.2022 ИФНС №7 по г. Москве с присвоением ИНН/КПП 7702336269/770701001.

Генеральный директор компании – Шевчук Павел Борисович (с 16.10.2023 г. по настоящее время.). Основание: Протокол заседания Совета директоров Общества от 12.10.2023 г. № 32/23. С начала года по 15.10.2023 года Генеральным директором Общества являлся Качура Сергей Анатольевич.

Главный бухгалтер - Дроздова Анна Сергеевна (приказ о вступлении в должность от 07.02.2023 г.)

Общество не имеет филиалов, представительств и обособленных подразделений

Среднесписочная численность работников за отчетный период составила 274 (Двести семьдесят четыре) человека.

Бухгалтерский и Налоговый учет в Обществе ведется с применением программного обеспечения 1С «Предприятие – Бухгалтерский учет 8.3» с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

Общество подлежит обязательному аудиту за отчетный год. Аудитор Общества: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг». Является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), основной регистрационный номер записи 11206007662.

В течение отчетного периода чрезвычайные факты хозяйственной деятельности не обнаружены.

Для обеспечения деятельности ПАО «ИНГРАД» (далее – Общество) сформирован Уставный капитал общества в размере **41 220 793** (Сорок один миллиард двести двадцать миллионов семьсот девяносто три) **тысячи рублей**.

Выпущено Акции в количестве 41 220 793 штук номиналом 1 000 руб. По состоянию на 31.12.2023 г. все акции оплачены. Акции Общества котируются на ПАО Московская Биржа. С 30.03.2020 г. внесены изменения в параметры обыкновенных акций Общества, включенных в Третий уровень Списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ПАО Московская Биржа:

Параметры ценной бумаги	
Наименование эмитента	Публичное акционерное общество "ИНГРАД"
Наименование / тип ценной бумаги	Акции обыкновенные
Государственный регистрационный номер	1-01-50020-A
ISIN код	RU000A0DJ9B4
Торговый код	INGR

По состоянию на 31.12.2023 года акции на сумму 411 тыс.руб. находятся в собственности Общества.

Регистратором Общества на 31.12.2023 является Акционерное Общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.» Сокращенное фирменное наименование: АО «НРК - Р.О.С.Т.»

Место нахождения регистратора: 107996, Москва, ул. Стромьнка, д. 18, корп. 5Б

Почтовый адрес регистратора: 107996, Москва, ул. Стромьнка, д. 18, корп. 5Б.

Иные реквизиты регистратора: ОГРН 1027739216757, ИНН 7726030449, лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг № 045-13976-000001 от 03 декабря 2002 г., орган, выдавший лицензию: ФКЦБ России, срок действия- без ограничения.

Коллегиальный исполнительный орган:

Уставом Общества коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа Общества на 31.12.2023 г.:

Шевчук Павел Борисович – Генеральный директор компании.

Ревизор Общества: 27 июня 2019 года на годовом общем собрании акционеров Общества (протокол №01-19от 28.06.2019 г.) было принято решение об упразднении Ревизионной комиссии/Ревизора Общества. В 2023 году решение не изменено.

В 2023 году Общество осуществляло следующие виды деятельности:

- деятельность холдинговых компаний;
- деятельность в области аренды и управления собственным недвижимым имуществом;
- деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства.

Стоимость Чистых активов Общества составляет:

- на начало отчетного года (на 01.01.2023) - 92 706 706 тыс.руб.;
- на конец отчетного года (на 31.12.2023) – 88 925 533 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 47 704 740 тыс. руб.;

В декабре 2023 г. завершена процедура реорганизации Общества в форме присоединения к нему дочерних обществ, проведенная на основании Решения о реорганизации ПАО «ИНГРАД» в форме присоединения к нему ООО «Специализированный застройщик Глобал Групп», ООО "Специализированный застройщик Нагорный", ООО "Специализированный застройщик Эко-Полис" (принято общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД» – Протокол № 02-23 от 05.06.2023 г.). В результате процедуры реорганизации величина уставного, добавочного и резервного капитала Общества осталась неизменной.

Принципы учетной политики и система внутреннего контроля

Учетная политика Общества утверждена приказом Президента ПАО «ИНГРАД» №1/УП от 31.12.2021 г.

Бухгалтерская отчетность за 2023 сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и на основе следующих допущений, установленных в ПБУ «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 г. №106н и закрепленных в действующей учетной политике организации:

допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;

допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости.

Внутренний контроль осуществляется на всех этапах финансово-хозяйственной деятельности общества. На этапе заключения договора проходят согласование в системе электронного документооборота. В зависимости от характера договора (строительный, общехозяйственный, юридическое обслуживание и т.п.) устанавливается маршрут согласования договора и перечень согласующих лиц. Визирование сотрудником службы внутренней безопасности для договоров подряда, поставки, проектирования обязательно. Предоставленные подрядчиками и исполнителями документы также проходят процедуру электронного согласования, при этом документы загружаются в систему с визами ответственных за участок/контрагента/направления сотрудника. Так, для КС2, КС3 к согласованию принимаются только документы со стройплощадок с фактическими объемами подтверждения, с визами непосредственных ответственных лиц. После электронного согласования, документы подписываются и передаются в бухгалтерию, где принимаются к учету.

Сформированные учетные данные и промежуточная отчетность ежеквартально проверяется отделом внутреннего аудита, по существенным операциям предоставляются сканы первичных документов.

При раскрытии информации об отдельных активах и обязательствах (группах активов и обязательств) в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к итогу баланса составляет более 5 процентов.

На 31.12.2023 проведена инвентаризация активов и обязательств (приказ №П-1ИНВ от 29.12.2023), расхождений с данными учёта не установлено.

2.1 Отдельные аспекты учетной политики, последовательно применяемой в 2023 году

2.1.1 Учет основных средств и незавершенного капитального строительства

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:

- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются условия, определенные ФСБУ 6/2020 и стоимостью более 100 тысяч рублей за единицу.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам:

- Земельные участки;
- Здания;
- Сооружения;
- Машины и оборудование (кроме офисного);
- Офисное оборудование;
- Транспортные средства;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;
- Многолетние насаждения;
- Другие виды основных средств.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:

- Недвижимое имущество;
- Инвестиционная недвижимость;
- Движимое имущество;
- Невозмещаемые неотделимые улучшения в арендованное имущество, не подлежащие учету в составе права пользования активом.

Принятие актива в качестве объекта основных средств к бухгалтерскому учету осуществляется на дату готовности объекта к эксплуатации. При этом объекты строительства и приобретенные объекты недвижимости включаются в состав основных средств на дату готовности, независимо от факта подачи документов на государственную регистрацию прав. Амортизация по таким объектам начисляется в общеустановленном порядке.

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

В бухгалтерском учете элементы амортизации считаются оценочными значениями, возникающими в результате появления новой информации, подлежащие отражению в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений - перспективно. Ранее начисленная амортизация не пересчитывается.

Объекты, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, с 01.01.2022г. отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации в Обществе организуется контроль за их движением.

Объекты, предназначенные для передачи в аренду, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности независимо от стоимости в составе основных средств.

Объекты, предназначенные для передачи в аренду, стоимостью не более 100 000 рублей, в бухгалтерском учете и отчетности отражаются в составе материально-производственных запасов, стоимостью 100 000 рублей и более – в составе основных средств.

Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, стоимость основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств.

2.1.2. Учет материально-производственных запасов

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

К бухгалтерскому в качестве материально-производственных запасов (МПЗ) принимаются активы:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

- затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия некомплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство);

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Активы связанные со строительством, подлежащие передаче инвесторам, дольщикам, покупателям до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, в бухгалтерской (финансовой) отчетности квалифицируются в составе запасов.

К объекту строительства в целях определения единицы калькулирования затрат и формирования финансового результата относятся объекты, ввод в эксплуатацию которых предполагает наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта.

Единицей учета затрат по строительству объектов подлежащих передаче инвесторам является объект капитального строительства.

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости. Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства являются, затраты предусмотренные проектно-сметной документацией и сводным сметным расчетом стоимости строительства.

Учет вложений в оборотные активы связанных со строительством осуществляется:

- Заказчиком в порядке формирования стоимости актива с последующей передачей капитальных затрат Застройщику (в рамках договора на осуществление функций Заказчика строительства);

- Застройщиком в целом по объекту строительства до передачи Инвесторам (в рамках Закона от 25.02.99 №39-ФЗ), Участникам долевого строительства (в рамках Закона от 30.12.04 №214-ФЗ) по договорам заключенным, предполагаемым финансирование строительства или Покупателям по договорам купли-продажи введенного в эксплуатацию объекта, а так же иными способами реализации объектов строительства не противоречащим законодательству;

- Инвестором до полного формирования стоимости объекта строительства и перевода в состав соответствующих активов организации, в соответствии с требованием нормативных документов по бухгалтерскому учету.

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости. Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства являются затраты, предусмотренные проектно-сметной документацией и сводным сметным расчетом стоимости строительства, в том числе:

- стоимость проектно-изыскательских работ;
- стоимость материалов, переданных подрядчикам на давальческой основе;
- стоимость оборудования входящего в смету строек;
- стоимость строительно-монтажных работ;
- расходы по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по краткосрочной аренде земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по разработке, согласованию и государственной экспертизе проектов освоения лесов на лесные участки предоставленные для строительства объектов;
- расходы на получение разрешений и согласований органов местного самоуправления;
- стоимость услуг инспектирующих органов (архитектурно-строительный надзор, санитарно-эпидемиологический надзор, пожарный надзор и др.);
- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;
- расходы, связанные с оформлением: паспорта технической инвентаризации объекта; землеустроительных проектов по выбору, предоставлению земельных и лесных участков, переводу в земли промышленности земель иных категорий; плана лесного участка для его регистрации в государственном лесном реестре; кадастрового плана земельного участка; документов на государственную регистрацию права собственности заказчика на объект строительства;
- затраты по пуско-наладочным работам (работам по наладке оборудования, индивидуальное и комплексное опробование оборудования вхолостую с целью проверки монтажа, а также проведения пуско-наладочных работ под нагрузкой до момента принятия к учету объекта основных средств с целью тестирования готовности объекта к вводу в эксплуатацию);
- агентское вознаграждение по строительству объектов;
- проценты за пользование целевыми кредитными средствами, использованными на создание объектов капитального строительства;
- амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений, затраты по ликвидации временных сооружений;

- вновь создаваемые временные титульные сооружения и затраты по возведению временных нетитульных сооружений, а также затраты по ликвидации временных сооружений отражаются в составе объектов незавершенного строительства с последующим включением в стоимость объектов строительства;

- прочие затраты, предусмотренные проектно-сметной документацией.

Объекты, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, с 01.01.2022г. отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации в Обществе организуется контроль за их движением.

2.1.3 Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в учете в сумме фактических затрат на их приобретение. В последующем финансовые вложения, по которым определяется рыночная стоимость, переоцениваются по рыночной стоимости, финансовые вложения по которым не определяется рыночная стоимость, не переоцениваются, но тестируются на обеспечение.

Классификация финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные производится при признании объекта в бухгалтерском учете исходя из соответствия его на момент признания установленным определениям финансовых вложений и критериям их признания.

Переквалификация в краткосрочную Обществом производится, в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 365 дней. При продлении срока действия договора на срок свыше 365 дней производится переквалификация краткосрочной задолженности в долгосрочную. Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно, исходя из процентной ставки, указанной в договоре.

2.1.4 Учет аренды

ФСБУ 25/2018 применяется Организацией, являющейся стороной договоров аренды, субаренды и иных договоров, по которым имущество предоставляется во временное пользование. Организацией, являющейся стороной договора лизинга применяется ФСБУ 25/2018 вне зависимости от наличия в договоре условия о том, на чем балансе учитывается имущество.

Арендатор не признает предмет аренды в качестве ППА и не признает обязательство по аренде, арендные платежи признаются ежемесячно в качестве расхода равномерно в течение срока аренды, при выполнении условий, установленных п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018, в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. (в т.ч. если суммарная величина таких договоров является существенной), и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

При этом должны быть выполнены следующие условия:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Срок аренды - это период, который не может быть досрочно прекращен и в течение, которого у арендатора имеется возможность использовать базовый актив, в том числе опциональные периоды аренды, когда организация имеет разумную уверенность в том, что она сможет продлить (либо не прекращать) аренду.

Если в действующем договоре аренды, в т.ч. заключенным сроком 11 месяцев отсутствуют какие-либо указания на возможность пролонгации или безусловного перезаключения договора по инициативе арендатора, то по формальным признакам договор должен быть классифицирован как краткосрочная аренда. Применительно к договорам аренды, в которых установлен короткий срок действия (обычно 11 месяцев), когда Организация имеет преимущественное право на продление аренды в соответствии с законодательством, но арендодатель вправе ответить отказом, срок аренды квалифицируется как не превышающий срок действия, указанный в договоре.

Если же в действующем договоре аренды, в т.ч. заключенным сроком 11 месяцев присутствуют какие-либо условия, говорящие о возможности пролонгации или перезаключения договора (не только автоматической пролонгации, но и по инициативе арендатора), которые могли бы быть истолкованы как «опцион на продление», то договор может быть классифицирован как долгосрочная аренда.

В отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого), Общество определяет, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательств по аренде.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом (далее – ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде.

ППА оценивается по фактической стоимости. После первоначального признания договора аренды стоимость ППА погашается путем амортизации ежемесячно за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются. Срок полезного использования должен соответствовать сроку аренды, при этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей. ППА земельным участком подлежит амортизации, т.к. установлен срок аренды.

Обязательство по аренде представляет собой кредиторскую задолженность по уплате арендных платежей в будущем. Обязательство по аренде оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату. Арендные платежи необходимо дисконтировать с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена. Если такая ставка не может быть легко определена, арендатор использует ставку привлечения им дополнительных заемных средств (п. 26 МСФО (IFRS) 16).

Расчет сумм процентных расходов по обязательству определяется при дисконтировании арендных платежей при первоначальной оценке обязательства исходя из планового графика арендных платежей и ставки дисконтирования. После даты начала аренды обязательство по аренде увеличивается на сумму процентов на дату арендного платежа, предусмотренную графиком, и на отчетную дату. Сумма процентов за период начисления должна быть равна сумме процентов, рассчитанных при дисконтировании арендных платежей при последней оценке обязательства.

Ставка дисконтирования рассчитывается на дату заключения договора аренды, подлежит пересчету только в случае изменения срока аренды и (или) изменения оценки опциона на покупку базового актива (п. 41 МСФО (IFRS) 16).

ППА отражается в составе «Основные средства» или «Запасы», в зависимости от классификации по каждому договору аренды.

2.1.5 Учет кредитов и займов

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную осуществляется в момент, когда по условиям договора займа до возврата основной суммы долга остается 365 дней. При продлении

срока действия договора на срок свыше 365 дней производится переквалификация краткосрочной задолженности в долгосрочную, при продлении договора на срок 365 дней (1 год) переквалификация не производится.

Задолженность по дополнительным расходам по займам (кредитам) отражается Организацией обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Дополнительные расходы по займам (кредитам) предварительно отражаются Организацией на счете 97 «Расходы будущих периодов».

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора).

Проценты по кредитам и займам, начисляются в сроки и по ставкам, установленным договором кредита или займа. Начисление процентов по кредитам и займам производится также на конец каждого отчетного месяца в сумме, относящейся к периоду от даты предыдущего начисления процентов до последнего дня отчетного месяца.

Проценты по займам (кредитам) признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

В соответствии с положениями Закона 214-ФЗ денежные средства дольщиков могут быть использованы застройщиком, в частности, на возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство МКД и иных объектов недвижимости, указанных в Законе 214-ФЗ, такие проценты покрываются за счет средств целевого финансирования путем включения в стоимость указанных объектов.

В остальных случаях (если застройщик получил денежные средства по иным кредитным договорам или договорам займа) суммы процентов не относятся к расходам, осуществляемым за счет средств целевого финансирования.

2.1.6 Целевое финансирование

Целевым финансированием признается поступление денежных средств и (или) ресурсов, отличных от денежных средств, от других организаций и лиц, из бюджетов для осуществления мероприятий целевого назначения. К средствам целевого финансирования относится имущество, полученное организацией и использованное ей по назначению, определенному организацией (физическим лицом) - источником целевого финансирования или федеральными законами.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с поступлением целевого финансирования на специальные расчетные счета застройщика, по факту регистрации ДДУ отражать обязательство перед дольщиками по счету 86 «Целевое финансирование» и дебиторскую задолженность по оплате ДДУ по счету 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами». По договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, исходить из того, что депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика, застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не являются активом организации в понимании, изложенном в п. 7.2 и п. 8.1 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997).

С целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия, по факту регистрации ДДУ отражать обязательство перед дольщиками по счету 86 «Целевое финансирование» и дебиторскую задолженность по оплате ДДУ по счету 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами», денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать за балансом с применением забалансового счета 014 «Средства дольщиков на эскроу-счетах». В бухгалтерской отчетности сальдовые остатки по Дт счета 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» и Кт счета 86 «Целевое финансирование» показывать свернуто. После раскрытия счетов эскроу целевое финансирование отражается как полученное застройщиком, соответственно подлежит раскрытию в бухгалтерской отчетности.

2.1.7 Учет выручки в части выручки застройщика

Застройщик определяет выручку и финансовый результат по договорам неразрывно связанным со строящимся объектом следующим образом:

В силу пункта 2 ПБУ 2/08 непредъявленная выручка определяется так же и по договорам оказания иных услуг, неразрывно связанных со строящимся объектом.

Так как договоры с долевыми участниками и инвесторами заключаются на протяжении всего цикла строительства объекта, а цена договора зависит от рыночной ситуации и этапов строительства, применительно к деятельности Застройщика достоверное определение финансового результата исполнения договора за какой-то отчетный период определить невозможно.

При этом независимо от предусмотренного договором порядка определения цены необходимыми и достаточными условиями для определения финансового результата исполнения договора являются уверенность, что организация получит экономические выгоды, связанные с договором, и возможность идентификации и достоверного определения понесенных расходов по договору (п. 18 ПБУ 2/08).

В связи, с чем и на основании п. 23 ПБУ 2/08 непредъявленная выручка по вознаграждению Застройщика признается ежеквартально в сумме, равной величине всех понесенных расходов, которые в этот отчетный период считаются возможными к возмещению.

Сумма перерасхода/экономии признается по объекту строительства жилой и коммерческой недвижимости с использованием счета 90 «Продажи» и определяется как разница между суммой финансирования строительства и суммой затрат на строительство (прямых и распределяемых). В рамках строительства одного объекта недвижимости застройщик определяет экономию или перерасход денежных средств участников долевого строительства в целом по объекту недвижимости с учетом ранее признанной условной выручки Застройщика.

2.2 Информация о рисках хозяйственной деятельности

Политика в области управления рисками, является одним из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля в Обществе, фокусируемая над своевременным выявлением и предупреждением возможных рисков с целью снижения возникновения вероятности факта потенциальных потерь, а также к минимизации размера потерь в случае возникновения такого факта.

Общество может потенциально быть подвергнуто следующим рискам:

2.2.1. Рыночные риски

Зависимость финансового результата/стоимость финансовых инструментов от колебаний рыночной конъюнктуры, инфляционных процессов, а также неблагоприятного изменения процентных ставок.

Общество, при осуществлении своей деятельности, осуществляет своевременные действия, направленные на управление рыночным риском с целью удержать его на приемлемом уровне, при этом оптимизируя получаемую от него выгоду.

2.2.2. Риски ликвидности

Риски ликвидности возможны при нехватке финансовых средств для исполнения текущих обязательств.

В целях минимизации указанного риска применяются процедуры бюджетирования, прогнозирования движения денежных средств, составления финансово-производственных планов, позволяющие своевременно выявить недостаток ликвидности и привлечь или перераспределить необходимые финансовые ресурсы, при этом Обществом своевременно выявляются проблемные активы и формируются необходимые резервы.

2.2.3. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными финансовыми потерями Общества при неисполнении контрагентами своих обязательств. Данный риск связан с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью.

В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность, Обществом формируются резервы по сомнительным контрагентам.

2.2.4. Правовые риски

По состоянию на конец года Общество не участвовало в судебных процессах, которые могли бы существенно отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности.

III Информация по изменению учетной политики

В течение 2023 года изменения в Учетную политику не вносились. С 01.01.2024 года введена Учетная политика в новой редакции с учетом стандартов бухгалтерского учёта, обязательных к применению начиная с 2024 года.

IV. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

4.1 Нематериальные активы (стр. 1110 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение нематериальных активов, отраженных по стр. 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса, представлено в табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности в рекомендованном Минфином составе, из них с показателями : 1.1 «Наличие и движение НМА», 1.5 «Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению НМА».

В 2023 не было существенных изменений строки 1110. Обществом, зарегистрировано несколько товарных знаков, используемых в деятельности Общества.

4.2 Основные средства (стр. 1150 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2023 года проведена плановая инвентаризация основных средств, в т.ч. в отношении имущества присоединенных Обществ. Излишков и недостач не выявлено, передаточные акты подписаны без расхождений.

Основные средства Общества представлены преимущественно «земельными участками для целей строительства».

По группе основных средств «Машины и оборудование» наибольший удельный вес занимают офисная техника и сетевое оборудование.

По группе «Транспортные средства» числятся легковые автомобили.

По группе «Производственный и хозяйственный инвентарь» числятся офисная мебель, рекламное оборудование стройплощадок.

По группе «Другие виды основных средств» числятся основные средства, связанные с охраной и безопасностью стройплощадок.

Движение в стоимостном выражении раскрыто в табличных пояснениях к отчету за 2023 год в рекомендованном Минфином составе, из них с показателями: 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.4 «Иное использование основных средств».

Переоценка основных средств за текущий отчетный период, а также за предыдущие отчетные периоды, Обществом согласно учетной политике не производилась.

На конец отчетного года в составе арендованных основных средств у Общества числятся офисные помещения и машиноместа, полученные по договору субаренды с ООО «ИНГРАД Недвижимость». Оценка арендованных основных средств отражена в таблице 2.4 по строке 5283 в размере годовой арендной базовой ставки.

Изменения стоимости основных средств в результате достройки и дооборудования не было.

4.3 Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение доходных вложений в материальные ценности, отраженных по стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» Бухгалтерского баланса, представлен в таблице 2.1 «Наличие и движение основных средств», пояснений к бухгалтерской отчетности, строки 5220-5222 за 2023 год и сопоставимые показатели за 2022 в строках 5230-5232.

Доходные вложения в материальные ценности представлены на 31.12.2023 следующими группами объектов: нежилыми помещениями офисного назначения, сооружениями электросетевого хозяйства и модульными зданиями офисов продаж и заселения, сдаваемыми в аренду и в обозримом будущем не планируемым к продаже.

4.4 Финансовые вложения (стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение финансовых вложений, отраженных по стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса, представлен в табличных пояснениях к отчету за 2023 год в рекомендованном Минфином составе, из них с показателями: 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений», 3.2 «Иное использование финансовых вложений».

В составе финансовых вложений существенную долю занимают активы в виде долей в уставных капиталах дочерних компаний.

Обществом в 2023 г. проведена проверка на возможное обесценение финансовых вложений. По результатам начислен резерв на обесценение финансовых вложений в ООО «ЭКО-ЦЕНТР» в связи с решением единственного участника от 12.10.2023 года о ликвидации Общества.

4.5 Запасы (стр. 1210 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение запасов, отраженных по стр. 1210 Бухгалтерского баланса, представлено в табличных пояснениях к отчету за 2023 год в рекомендованном Минфином составе, из них с показателями: 4.1 «Наличие и движение запасов», 4.2 «Запасы в залоге»

По статье «Товары для перепродажи» учитываются земельные участки, а также машиноместа в жилых комплексах, выкупленные у третьих лиц.

По статье «Готовая продукция» учитываются объекты недвижимости, созданные в результате строительной деятельности компаний Группы Инград (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, а также иные объекты коммерческой недвижимости).

4.6 Дебиторская задолженность (стр. 1230 Бухгалтерского баланса).

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2023 г. составила 27 070 707 тыс. руб

Наличие и движение дебиторской задолженности, отраженной в Бухгалтерском балансе по стр. 1230 «Дебиторская задолженность», представлен в табличных пояснениях к отчету за 2023 год в рекомендованном Минфином составе, из них с показателями: 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности», 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность»

На величину просроченной дебиторской задолженности создан резерв.

4.7 Прочие активы (стр. 1190, 1260 Бухгалтерского баланса).

Показатели строки 1190 представлен в табличных пояснениях 2.2 «Незавершенные капитальные вложения».

Состав строки 1260 «Прочие оборотные активы» представлен следующим образом в Таблице 2:

Таблица 2 **Прочие оборотные активы** тыс руб.

Наименование номенклатуры	Сумма
Расходы будущих периодов (неисключительные права для программ ЭВМ)	5 221
Непредъявленная выручка	1 159 805
Объекты инфраструктуры (социальная, инженерная, дорожная), подлежащие передаче органам власти	1 108 095
Итого по стр. 1210	2 273 121

4.8 Капиталы и резервы (стр. 1310, 1350, 1360, 1370 Бухгалтерского баланса).

Размер уставного капитала Общества составляет 41 220 793 тыс. руб. (стр. 1310 Бухгалтерского баланса).

Величина добавочного капитала (стр. 1350 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2023 г. составляет 52 370 398 тыс. руб.

В Обществе создается резервный фонд в размере 5% от его уставного капитала. Резервный фонд Общества (стр. 1360 Бухгалтерского баланса) формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5% процентов чистой прибыли. На 31.12.2023 г. величина резервного фонда составила 545 275 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) Общества по состоянию на 31.12.2023 г. отражена в размере (5 210 522) тыс.руб. (стр.1370 Бухгалтерского баланса), в т.ч.:

- чистая прибыль отчетного года 279 379 тыс. руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах);
- влияние реорганизации 2023 – (4 060 141) тыс.руб.

В 2023 году Общество не распределяло и не выплачивало дивиденды

4.9 Оценочные обязательства и условные факты хозяйственной деятельности (стр. 1540 Бухгалтерского баланса)

Общество создает оценочные обязательства по выплате отпусков работникам. Всего на 31.12.2023 г. величина начисленного обязательства составила 72 968 тыс. руб.

Общество не имеет условных обязательств и условных активов, раскрытие информации о которых предусмотрено ПБУ 8/2010. Наличие оценочных обязательств представлено в таблице 7 «Оценочные обязательства» табличных пояснений к бухгалтерской отчетности за 2023 год.

4.10 Займы, кредиты и затраты по их обслуживанию (стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса)

Заемные средства представлены в Обществе внешними и внутригрупповыми обязательствами, динамика и структура представлены в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличных пояснений к бухгалтерской отчетности за 2023 год.

Долгосрочные заемные средства (стр. 1410 Бухгалтерского баланса)

Долгосрочные заемные средства включают в себя:

- биржевые облигации, размещенные на ПАО «Московская биржа ММВБ-РТС». В обращении на 31.12.2023 года осталось два выпуска на общую сумму 25 000 000 тыс.руб. В течение 2023 года Общество погасило три облигационных выпуска. Информация о выпусках, начисленных купонных доходах и офертах является открытой, доступна на сайте <https://rusbonds.ru>;
- банковские кредиты и внутрикорпоративные долговые обязательства.

Движение долгосрочной кредиторской задолженности отражено в строках 5551-5576 в форме табличных пояснений 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

Краткосрочные заемные средства (стр. 1510 Бухгалтерского баланса, тыс. руб.)

На 31.12.2023 ПАО «ИНГРАД» имеет внешние и внутригрупповые обязательства по краткосрочным заемным средствам, состоящие из банковского кредита и внутрикорпоративного долга (займов). Движение краткосрочной кредиторской задолженности показано в строках 5564-5585 и 5567-5588 в форме табличных пояснений 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности»

4.11 Кредиторская задолженность (стр. 1520 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31 декабря 2023 года по строке по стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена кредиторская задолженность в размере 15 634 981 тыс. руб.

Движение задолженности отражено по стр. 5566 таблицы 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

Просроченной задолженности не имеется, вся задолженность является текущей.

4.12 Обязательства и обременения. Государственная помощь

Общество не являлось в 2023 году получателем государственной помощи.

4.13 Доходы организации (стр. 2110, 2310, 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от реализации товаров (работ, услуг), без НДС (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах) составила в 2023 году 12 432 793 тыс. руб. Структура выручки представлена в Таблице 3

Таблица 3

тыс руб.

Выручка ПАО "ИНГРАД"	Выручка от реализации без НДС тыс. руб.
Выручка от реализации недвижимости	12 389 857
Выручка от прочих продаж и услуг	42 936
Итого	12 432 793

Прочие доходы (Таблица 4 - стр. 2320, 2340, 2310 Отчета о финансовых результатах) в 2023 г. составили 6 018 709 тыс. руб. в том числе:

Таблица 4

тыс руб.

Статьи прочих доходов	Сумма без НДС, тыс.руб.	Стр. 2320, тыс.руб.	Стр. 2340,тыс. руб.
Проценты к получению по выданным займам	5 846 618	5 846 618	-
Прочие доходы	172 091	-	172 091
Итого	6 018 709	5 846 618	172 091

В течение отчетного года Общество не принимало участия в совместной деятельности.

4.14 Расходы организации (стр. 2120, 2210, 2220, 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах)

Себестоимость продаж, составила 1 435 600 тыс. руб. (стр. 2120 Отчета о финансовых результатах), расшифровка представлена в Таблице 5

Таблица 5

тыс.руб

Статьи затрат	Сумма в тыс. руб.
Себестоимость реализации недвижимости	1 405 265
Себестоимость прочих продаж и оказанных услуг	30 335
Итого по стр. 2120	1 435 600

Управленческие расходы составили 1 969 468 тыс. руб. (стр. 2220 Отчета о финансовых результатах).
Расшифровка представлена в Таблице 6

Таблица 6 тыс.руб

Статьи затрат	Сумма в тыс. руб.
Расходы на персонал	1 397 699
Расходы на содержание офиса	357 514
Информационно-консультационные услуги	165 424
Прочие расходы	48 831
Итого по стр. 2220	1 969 468

Коммерческие расходы составили 79 435 тыс. руб. (стр. 2210 Отчета о финансовых результатах),
расшифровка представлена в Таблице 7

Таблица 7 тыс.руб

Статьи затрат	Сумма в тыс. руб.
Агентские вознаграждения	39 105
Реклама и маркетинг	29 709
Прочие расходы на продажу	10 621
Итого по стр. 2210	79 435

Суммарно затраты на производство в разрезе элементов отражены в табличной части пояснений, в
таблице 7 «Затраты на производство (расходы на продажу)»

Прочие расходы (Таблица 8) (стр.2330 и 2350 Отчета о финансовых результатах) в 2023 г. составили
14 293 354 тыс. руб. в т.ч.:

Таблица 8 тыс.руб

Статья затрат	Сумма без НДС, тыс. руб.	Стр. 2330, тыс. руб.	Стр. 2350, тыс. руб.
Проценты к уплате по ценным бумагам	9 028 365	9 028 365	-
Проценты к уплате за пользование кредитными, заемными средствами	1 794 710	1 794 710	-
Расходы по продаже прочего имущества (в т.ч. долей в уставном капитале)	1 410 911	-	1 410 911
Прочие расходы (налоги, резервы, прочее)	2 059 367	-	2 059 367
Итого	14 293 353	10 823 075	3 470 278

4.15 Расчеты налога на прибыль

В бухгалтерском учете Общества по каждой операции формируются постоянные и временные
разницы.

Под временными разницеми понимаются доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую

прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налоговую базу по налогу на прибыль – в другом или в других отчетных периодах, а также результаты операций, не включаемые в бухгалтерскую прибыль (убыток), но формирующие налоговую базу по налогу на прибыль в другом или в других отчетных периодах. Временные разницы определяются исходя из сравнения балансовой стоимости активов и обязательств с их налоговой величиной.

В отчете о финансовых результатах представляется расход по налогу на прибыль, который складывается из текущего и отложенного налога.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенный налог на отчетную дату рассчитывается как произведение сальдо временных разниц и текущей ставки налога на прибыль.

Под постоянными разницами понимаются доходы и расходы, которые принимаются (признаются) в целях одного вида учета и никогда не принимаются (признаются) в целях другого вида учета (бухгалтерский и налоговый учет). Эти расходы и доходы приводят к образованию постоянных налоговых расходов и доходов, которые в свою очередь увеличивают или уменьшают налоговые платежи по налогу на прибыль.

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто, соответственно в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых разниц составляет 20%.

Возникновение временных разниц (вычитаемые разницы, формирующие отложенные налоговые активы) связано с получением в будущем экономической выгоды, в виде уменьшения платежей в бюджет по сравнению с суммой налога, исчисленной от бухгалтерской прибыли.

Отложенные налоговые активы суммарно несущественно снизились на 60 909 тыс. руб

Временные разницы (налогооблагаемые разницы, формирующие отложенные налоговые обязательства), приводят к образованию отложенного налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые обязательства суммарно увеличились на 29 896 тыс.руб.

V. Прочая информация, требующая раскрытия в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2023 г.

5.1 Аффилированные лица

Полный список аффилированных лиц размещен на ресурсе:
<https://www.e-disclosure.ru/>

5.2 Прибыль на одну акцию

Прибыль отчетного периода составила 279 379 тыс.руб.

Средневзвешенное количество обыкновенных обращающихся акций за 2023 г. составило 41 220 793 шт.

Базовая прибыль на акцию составила 0,007 тыс.руб.

5.3 Информация о связанных сторонах

Конечным бенефициаром является Авдеев Роман Иванович.

Существенные операции с дочерними компаниями представлены следующими данными:

Таблица 9

Наименование вида операций	Сальдо по активу баланса на 31.12.2022	Сальдо по пассиву баланса на 31.12.2022	Операции по активу баланса за 2023 год	Операции по пассиву баланса за 2023 год	Сальдо по активу баланса на 31.12.2023	Сальдо по пассиву баланса на 31.12.2023
ООО "ВАЛЬДА"						
Займы выданные	2 595 595	0	3 445 038	2 869 335	3 171 298	0
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЯТСКАЯ"						
Займы выданные	1 500 424	0	4 976 404	287 897	6 188 932	0
Выручка/Продажи	960 330	0	0	0	960 330	0
Прочие расчеты	1 010 623	0	0	7 000	1 003 623	0
ООО "ИНГРАД-КАПИТАЛ"						
Полученные услуги	0	17 870	18 572	4 789	1 152	5 239
Займы полученные	0	0	1 109 656	7 969 229	0	6 859 573
Займы выданные	3 549 608	0	275 553	3 825 161	0	0
Прочие расчеты	10 722 400	0	0	242 400	10 480 000	0
ООО "КЛИНСЕЛЬХОЗАГРО"						
Займы выданные	2 592 858	0	13 371 576	15 736 547	227 887	0
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛУЖНЕЦКАЯ"						
Займы полученные	0	0	0	11 016 907	0	11 016 907
Займы выданные	5 218 853	0	4 576 440	6 517 717	3 277 576	0
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАТУАР"						
Полученные услуги	0	988	0	0	0	988
Выручка/Продажи	418 655	0	39 416	457 896	175	0
Займы полученные	0	0	2 273 841	8 432 669	0	6 158 828
Займы выданные	114 932	0	3 081	118 031	0	0
Прочие расчеты	3 566 326	0	7 067	3 573 393	0	0
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФИЛАТОВ ЛУГ"						
Займы полученные	0	0	0	4 176 513	0	4 176 513
Займы выданные	9 435 026	0	615 277	0	10 050 303	0
Прочие расчеты	0	0	0	10	0	10
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНГРАД"						
Выручка/Продажи	0	0	1 130 181	1 130 181	0	0
Займы полученные	0	0	5 298 909	5 298 909	0	0
Займы выданные	3 216 004	0	4 357 751	7 426 370	147 385	0
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФОРТУНА"						
Выручка/Продажи	10 565	0	305	0	10 870	0
Займы выданные	2 147 527	0	11 622 940	8 966 828	4 803 639	0

Операции с другими связанными сторонами незначительны.

Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу в 2023 г. (оплата труда, бонусы, премии и т.п.) составили 322 728,7 тыс.руб., сумма страховых взносов составила 49 639 тыс.руб.

Долгосрочные вознаграждения не начислялись и не выплачивались.

В 2023 году дивиденды Обществом не начислялись и не выплачивались.

5.4 Информация по сегментам

Основной для определения отчетных сегментов, является информация о продукции Общества, а также об оказываемых Обществом услугах.

Общество ведет деятельность на территории г. Москвы и Московской области и рассматривает ее как единый географический сегмент.

Общество не ведёт совместной деятельности.

5.5 События после отчетной даты

События после отчетной даты, требующие раскрытия или повлиявшие на отчетность Общества за 2023 г.:

- В январе 2024 г. завершена реорганизация в форме присоединения ООО «Специализированный застройщик КАТУАР». Влияние реорганизации на капитал составило значение 1 358 933 тыс. руб.;
- в первом квартале 2024 г. Общество произвело выкуп и погашение оставшихся облигационных займов на общую сумму 24 996 743 тыс. руб. В обращении осталось 3 257 облигаций на сумму 3257 тыс. руб у физических лиц. Погашение выполнено в рамках комплексного процесса реструктуризации корпоративного долга и оптимизации проектного финансирования.

5.6 Непрерывность деятельности

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2023г. – 88 925 533 тыс. руб., что значительно превышает размер уставного капитала: на 47 704 740 тыс. руб. Это позволяет сделать вывод об отсутствии неопределенности в способности Общества продолжать свою деятельность в ближайшем будущем непрерывно.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, не привели к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2023 году. В своей оценке Общество исходит из того, что экономическая ситуация внутри страны позволит не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья. Общество не предполагает прекращение своей деятельности или прекращение какого-либо сегмента деятельности в 2024 г.

Существенных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, не имеется.

5.7 Инвентаризация активов и обязательств.

Инвентаризация проведена Обществом по состоянию на 31.12.2023 года. При присоединении ООО «Специализированный застройщик «ГЛОБАЛ ГРУПП», ООО «Специализированный застройщик «НАГОРНЫЙ», ООО «Специализированный застройщик «ЭКО-ПОЛИС», инвентаризация активов и обязательств реорганизованных Обществ проведена Обществом (правопреемником) на дату присоединения.

5.8. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности прежде всего созданием культурной среды, пропагандирующей честность, ответственность и качество исполнения.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии правилам документооборота;

- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

5.9 Исправление ошибок

Общество не исправляло в 2023 г. существенные ошибки.

5.10 Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2023 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

5.11 Прочая информация

Вознаграждение аудиторской организации по проведению аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества составило сумму в размере:

- за 2022 г. – 1 080 тыс.руб.;
- за 2023 г. – 1 242 тыс.руб.

Общество не осуществляло валютных и неденежных операций.

Генеральный директор
«29» марта 2024 года.



Шевчук П.Б.

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 25 лист 26
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Агаркова Ю.А.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large circle and a vertical line with a loop at the bottom.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name.

11.3.1.5 РАСШИФРОВКИ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ (ПРИВЕДЕНЫ НА CD-ДИСКЕ)

11.4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 608695

Настоящий диплом выдан Александре Темнозерьеву

в том, что он(а) с 20 сентября 2013 г. по 20 июня 2013 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО «Брянская государственная инженерно-технологическая академия»

по специальности «Информационные системы в менеджменте»

по специализации «Программирование»

по специальности «Информационные системы в менеджменте»

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 июля 2013 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Алексея

Александра Темнозерьева

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

специальности «Информационные системы в менеджменте»

г. Брянск, 19 июля 2013 г.

Председатель государственной аттестационной комиссии
Директор (подпись)

Регистрационный номер 0519 от июня 2013 г.

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Еленин В.Ю. Москва 2013 г.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

**Акиняев Александр
Геннадиевич**

**является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер **3944**
дата включения в реестр **17 сентября 2018**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика

№922/2420912738

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «28» июля 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Акиньев Александр Геннадиевич Адрес по месту регистрации: г.Брянск, Ул. Ильи Иванова д. 3 кв. 69 Дата рождения: 14.10.1987г. Паспорт: №1507 630224 выдан 13.11.2007г. Отделением УФМС России по Брянской области в Фокинском районе гор. Брянска Е – mail: akinnyaev@gcok.ru тел. 8(930)727-09-16
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.08.2023г. по 24 часа 00 минут 01.08.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 24.03.2021года
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9 600,00 (Девять тысяч шестьсот) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2420912738 от 28.07.2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Селемякина Е А Код: 15176262

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. 

Страховщик

М.П.

Подпись: 
По доверенности №1921-1921/03 от 28.07.2023г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029423-3

« 10 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

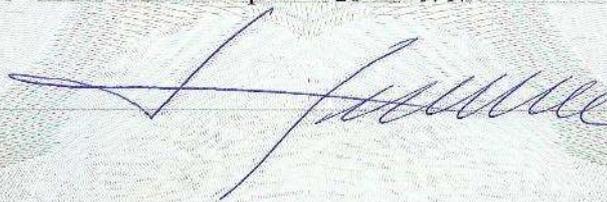
выдан

Акиняеву Александру Геннадиевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » сентября 20 21 г. № 217

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » сентября 20 24 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025637-2

« 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Акиняеву Александру Геннадиевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор



А.С. Бупкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

дубликат
от 05.10.2016



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
"Городской центр оценки и консалтинга"

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 3255046536

Адрес: 241035, г. Брянск, ул. Институтская, д. 15, офис 313

Свидетельство № 1057

Дата выдачи: 24 июля 2007



Генеральный директор

А.И. Вяселева

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1 к ПОЛИСУ
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки**

№ 922/2420903687

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700942413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «19» декабря 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Городской центр оценки и консалтинга» Юридический адрес: 143007, Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 46, комната 201 Фактический: 143007, Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 46, комната 201 Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 43, офис 314 Контактный телефон: +7 905 177 00 59; +7 495 790 80 84; +7 495 136 62 36 E-mail: info@gcok.ru ИНН: 3255046536 КПП: 503201001 ОГРН: 1053266068118 ОКПО: 76377724 Расчетный счет: 40702810800000031511 Банк: АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" Корр. счет: 3010181020000000700 БИК: 044525700
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 19.12.2023г. по 24 часа 00 минут 01.08.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 19.12.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 000 000 001 (Один миллиард один рубль 00 копеек) лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	161 025,00 (Сто шестьдесят одна тысяча двадцать пять рублей 00 копеек)
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2420903687 от «28» июля 2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Селемникова Е А	Код 15176262

Экземпляр Правил страхования получен. С условиями страхования ознакомлен и согласен.



М.П. Директор Филиала в г. Брянск Селемникова Е.В.
По Договору № 922-Д-16510/23 от «19» декабря 2023г.