

Отчет об оценке №4263/3-06/21

**Определение справедливой (рыночной)
стоимости 100% пакета акций в количестве
2 315 220 шт. АО «Уния» (ИНН 7710957076),
государственный регистрационный номер
выпуска: 1-01-82470-Н**

Основание: Задание на оценку к Договору №4263-06/21
об оказании услуг по оценке
от 21 июня 2021 г.

Дата оценки: 23 июля 2021 г.

Дата составления
Отчета: 23 июля 2021 г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Аурум Инвестмент»

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку к Договору № №4263-06/21 об оказании услуг по оценке от 21 июня 2021 г., специалистами ООО «Агентство «Бизнес-Актив» произведена работа по определению справедливой (рыночной) стоимости 100% пакета акций в количестве 2 315 220 шт. АО «Уния» (ИНН 7710957076), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82470-Н (далее Объект оценки).

Предполагаемым использованием результатов оценки и связанные с этим ограничения: определение стоимости чистых активов и осуществление сделок с имуществом Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Эстейт Первый». Отчет об оценке предназначен исключительно для указанной цели и не может быть использован для иных целей.

Информация об Объекте оценки приведена в следующей таблице.

Таблица 1. Краткая информация об Обществе¹

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕСТВА	
Полное наименование	Акционерное общество «Уния»
Сокращенное наименование	АО «Уния»
ИНН/КПП	7710957076/771001001
ОГРН	1147746139749 от 17.02.2014 г.
Адрес местонахождения	125047 г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 10, помещение 11
Почтовый адрес	125047 г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 10, помещение 11
Отраслевая принадлежность/основной вид деятельности	Основной код ОКВЭД: 70.22 - Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
Генеральный директор Общества	Цирик Андрей Евгеньевич
Уставный капитал	Размер уставного капитала Общества составляет 231 522 000 (Двести тридцать один миллион пятьсот двадцать две тысячи) рублей.
ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Объект оценки	100% пакет акций в количестве 2 315 220 шт. АО «Уния» (ИНН 7710957076), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82470-Н

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 23 июля 2021 г. Развернутая характеристика Объекта оценки представлена в разделе 2 настоящего Отчета об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Расчеты, осуществленные в рамках проведения работ по подготовке данного Отчета об оценке, позволяют сделать выводы о величине справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, отражены ниже в таблице.

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование подхода / метода	Справедливая (рыночная) стоимость, по состоянию на 23 июля 2021 г., руб.
Загратный подход	1
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся

¹ Данные приведены согласно информации, предоставленной представителем Заказчика

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость 100% пакета акций в количестве 2 315 220 шт. АО «Уния» (ИНН 7710957076), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82470-Н, по состоянию на 23 июля 2021 г. составляет:

**1 руб.
(Один) рубль**

Генеральный директор
ООО «Агентство «Бизнес-Актив»

А. В. Огуречников

Оценщик



А.В. Божко

23 июля 2021 г.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Оценка проведена, отчет составлен в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н), а также действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные «03» октября 2016 г.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения:

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.
- Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования их знаний и умений.

Прочие допущения указаны по тексту настоящего Отчета.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
- Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

- От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных в Задании на оценку целях. В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»
- Прочие ограничения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

Оглавление

1.	Сведения об Отчете	8
1.1.	Задание на оценку	8
1.1.1.	Объект оценки	8
1.1.2.	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	8
1.1.3.	Цель оценки	8
1.1.4.	Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки).....	8
1.1.5.	Определяемый вид стоимости.....	8
1.1.6.	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	9
1.1.7.	Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки).....	9
1.1.8.	Срок проведения оценки.....	9
1.1.9.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	9
1.2.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	11
1.2.1.	Реквизиты исполнителя	11
1.2.2.	Сведения об оценщике	11
1.2.3.	Сведения о независимости	12
1.2.4.	Сведения о Заказчике оценки	13
1.3.	Основание проведения оценки.....	13
1.4.	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	13
1.4.1.	Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	13
1.4.2.	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	14
1.5.	Используемые стандарты оценочной деятельности	14
1.6.	Дата составления и порядковый номер Отчета.....	15
1.7.	Форма отчета и используемые стандарты.....	15
1.8.	Термины и определения.....	16
2.	Сведения об Объекте оценки	22
2.1.	Краткая характеристика Объекта оценки.....	22
2.2.	Описание Общества	22
2.2.1.	Основные виды деятельности	22
2.2.2.	Сведения об учредителях	22
2.2.3.	Имущество Общества	23
2.2.4.	Филиалы.....	23
2.2.5.	Структура уставного капитала.....	23
2.3.	Оцениваемое право	23
2.4.	Обременения оцениваемого права	24
3.	Анализ финансового состояния Общества	25
3.1.	Анализ валюты баланса	25
3.1.1.	Анализ активов.....	28
3.1.2.	Анализ пассивов	35
3.2.	Анализ финансовых результатов.....	40
3.3.	Анализ финансовых коэффициентов.....	44
3.3.1.	Анализ финансовой устойчивости	44
3.4.	Анализ деловой активности.....	51
3.5.	Анализ рентабельности.....	53
3.6.	Итоговые выводы по финансовому состоянию компании.....	54
4.	Анализ рынка Объекта оценки	56
4.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта	56
4.1.1.	Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки.....	56
4.2.	Анализ ценообразующих факторов	58
4.2.1.	Анализ рынков и деятельности паевых инвестиционных фондов, итоги 1 квартала 2021 г.....	59

5.	Процесс оценки.....	67
5.1.	Порядок проведения оценочных работ.....	67
5.2.	Инспекция оцениваемого имущества.....	67
5.3.	Методология оценки.....	67
5.3.1.	Доходный подход.....	68
5.3.2.	Сравнительный (рыночный) подход.....	68
5.3.3.	Затратный (имущественный) подход.....	69
5.3.4.	Обоснование применимости подходов к оценке.....	71
5.3.5.	Согласование результатов оценки.....	72
5.4.	Затратный подход.....	73
5.4.1.	Общая методология затратного подхода.....	73
5.4.2.	Выбор и описание метода, используемого для оценки.....	73
5.4.3.	Расчет справедливой (рыночной) стоимости активов.....	75
5.4.4.	Расчет текущей стоимости обязательств.....	77
5.4.5.	Расчет справедливой (рыночной) стоимости собственного капитала АО «Уния».....	77
5.4.6.	Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки затратным подходом.....	78
5.5.	Согласование результатов.....	78
5.6.	Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки.....	78
6.	Приложения.....	79
6.1.	Рабочие документы.....	79
6.2.	Документы Оценщика.....	127

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является 100% пакет акций в количестве 2 315 220 шт. АО «Уния» (ИНН 7710957076), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82470-Н.

1.1.2. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки

Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Эстейт Первый» (общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Эстейт Первый»).

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ² «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».

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него

1.1.3. Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение справедливой (рыночной) стоимости объекта(ов) оценки в соответствии с МСФО 13.

1.1.4. Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)

Определение стоимости чистых активов и осуществление сделок с имуществом Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Эстейт Первый». Отчет об оценке предназначен исключительно для указанной цели и не может быть использован для иных целей.

1.1.5. Определяемый вид стоимости

Согласно заданию на оценку к Договору №4263-06/21 об оказании услуг по оценке от 21 июня 2021 г., оценке подлежит справедливая стоимость.

Согласно МСФО (IFRS) 13 справедливая стоимость – это «цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки».

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости: рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на

² Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ

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».

Согласно определению справедливой стоимости, приведенному в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», и определению рыночной стоимости, приведенному в Федеральном Законе №135 «Об оценочной деятельности в РФ», данные определения определяют одну и ту же величину цены. Таким образом, справедливая стоимость тождественна рыночной стоимости и в смысловом плане близко определению рыночной стоимости в ФСО №2. Поэтому в своих дальнейших расчетах и обоснованиях мы исходим из допущения, что для целей и задач настоящей оценки справедливая стоимость может служить стоимостным эквивалентом рыночной стоимости.

1.1.6. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Оценщику помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости Объекта оценки не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала³, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимости.

1.1.7. Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)

Датой оценки (датой определения стоимости Объекта оценки) является 23 июля 2021 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

Курс доллара США на дату оценки составил⁴: 73,6945 руб.

1.1.8. Срок проведения оценки

Срок проведения оценки: 15 (пятнадцать) рабочих дней.

1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных специалистами ООО «Агентство «Бизнес-Актив».

³ Согласно п.26 ФСО № 1 от 20 мая 2015 г.

⁴ Источник: <http://www.cbr.ru>

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта Оценщика

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Устав АО «Уния» от 07 ноября 2014 г.
- Выписка из ЕГРЮЛ от 22.07.2021 г.
- Выписка из реестра акционеров от 04.09.2019 г.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серии 77 №017491428 от 17.02.2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 №016059660 от 19 февраля 2014 г.
- Бухгалтерский баланс Общества по состоянию на 31.12.2018 г.
- Отчет о финансовых результатах Общества по состоянию на 31.12.2018 г.
- Бухгалтерский баланс Общества по состоянию на 31.12.2019 г.
- Отчет о финансовых результатах Общества по состоянию на 31.12.2019 г.
- Бухгалтерский баланс Общества по состоянию на 31.12.2020 г.
- Отчет о финансовых результатах Общества по состоянию на 31.12.2020 г.
- Бухгалтерский баланс Общества по состоянию на 31.03.2021 г.
- Отчет о финансовых результатах Общества по состоянию на 31.03.2021 г.
- Расшифровка статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31.03.2021 г.
- Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг от 16.03.2015 г.
- Свидетельство НЕ 336734 от 22.04.2019 г.
- Бухгалтерский баланс Cremetio Trading LTD на 31.03.2021 г.

Анализ предоставленных документов, проведенный Оценщиками в соответствии со ст.19 ФСО №1 от 20.05.2015 г., позволил сделать вывод об их достаточности и достоверности.

Перечень источников внешней информации

- Официальный сайт Банка России. (www.cbr.ru).
- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, www.economy.gov.ru).
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные Решением Совета «СФСО» от «03» октября 2016 г., Протокол №2, с изменениями и дополнениями;
- Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н).
- Международные стандарты оценки.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

1.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

1.2.1. Реквизиты исполнителя

Таблица 3. Реквизиты исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Агентство «Бизнес-Актив».
Юридический адрес	117405, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д. 2, корп.1, этаж/офис 5/6, помещ. XIII
Фактический адрес	117405, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д. 2, корп.1, этаж/офис 5/6, помещ. XIII
ИНН	7702705808
ОГРН	1097746177781 от 31 марта 2009 года
Генеральный директор	Огуречников Андрей Валентинович
Телефон/факс	(495) 663-50-51
Расчетный счет	40702810500000132163
Банк (подразделение банка)	в АО "Райффайзенбанк", г. Москва
Корреспондентский счет	30101810200000000700
БИК	044525700

1.2.2. Сведения об оценщике

Квалификация специалиста, принимавшего участие в настоящей работе, соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Ниже приведена информация о специалисте, принимавшем участие в выполнении работ:

Таблица 4. Информация о специалисте, принимавшем участие в проведении работ

Наименование	Описание
Ф.И.О.	Божко Антон Витальевич
Образование, квалификация	1. Диплом № ВБА 0568236 от 02.07.2009 г. Казанского государственного финансово-экономического института, присуждена степень бакалавра экономики по направлению «Экономика». 2. Диплом № ВСГ 5283013 от 25.06.2010 г. Казанского государственного финансово-

Наименование	Описание
	экономического института, присуждена квалификация «Экономист» по специальности «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности».
	3. Квалификационный аттестат о сдаче Единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 000548-028, выдан НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 13.02.2017 г., рег. № 0619.
	4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008625-1 от 04.04.2018 года «Оценка недвижимости».
	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №0001468-2 от 20.12.2017 года «Оценка движимого имущества».
	6. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000714-3 от 20.11.2017 года «Оценка бизнеса».
	7. Диплом, регистрационный номер 146с от 07.07.2017 г., о профессиональной переподготовке по программе «Судебно-оценочная Экспертиза» пройденная в ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия». Присвоена квалификация «Судебный эксперт».
	8. Член Экспертного Совета Саморегулируемой некоммерческой организации – Союз специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» от 21.04.2017 г.,
	9. Член СОЮЗа Финансово-экономических судебных экспертов (СОЮЗ ФЭСЭ) (адрес: 121170, Россия, г. Москва, ул. Генерала Ермолова, д.2, тел: +7(495)226-63-39). Свидетельство №348 от 28.02.2017 г. (ссылка на реестр: http://www.finsudexpert.ru/pages/59.aspx)
Информация о членстве в СРО	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков СОЮЗ «Федерация Специалистов Оценщиков» (Адрес: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 70, тел: (495)998-75-83, E-mail: fsofro@mail.ru, реестровый номер в едином государственном реестре СРО 0017), о включении в реестр членов СОЮЗ «Федерация Специалистов Оценщиков» №400 от 19.01.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2010 года по настоящее время
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ООО «Абсолют Страхование». Полис №022-073-006660/21 от «10» марта 2021 г., страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов рублей) рублей, срок действия договора: с 09.04.2021 г. по 08.04.2022 г.
Гражданско-правовой договор	№1-08/18 от 02.08.2018г.

АО «АльфаСтрахование» осуществлено страхование ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки. Договор №0780R/776/50017/20 от 12.08.2020 г. Срок действия договора страхования – с 20.08.2020 г. по 19.08.2021 г. Страховая сумма 30 000 000 рублей.

Другие специалисты для проведения оценки не привлекались.

1.2.3. Сведения о независимости

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Бизнес-Актив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Бизнес-Актив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Настоящим оценщик Божко Антон Витальевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

Оценщик Божко Антон Витальевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Божко Антон Витальевич не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором 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.

1.2.4. Сведения о Заказчике оценки

Заказчиком оценки является Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аурум Инвестмент» (ООО УК «Аурум Инвестмент»).

Реквизиты Заказчика:

Адрес (фактический и почтовый): 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 28, этаж 5, помещение I, комната 5;

ОГРН: 5077746875355 от 05.06.2007 г.;

ИНН: 7706660033;

КПП: 770201001;

р/с 40701810287360000002 в ПАО РОСБАНК;

к/с 30101810000000000256;

БИК 044525256.

1.3. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку к Договору №4263-06/21 об оказании услуг по оценке от 21 июня 2021 г. между Заказчиком – ООО УК «Аурум Инвестмент» и Оценщиком – ООО «Агентство «Бизнес-Актив»

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

1.4.1. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.
5. В соответствии с Заданием на оценку, датой оценки является 23.07.2021 г. Так как предоставленная оценщику финансовая отчетность АО «Уния» датирована 31.03.2021 г., для проведения расчетов оценщик допускает, что никаких существенных изменений в структуре активов и пассивов АО «Уния» с даты предоставленной финансовой отчетности, до даты проведения оценки не происходило. Дальнейшие расчеты выполнены на основе предоставленной финансовой отчетности на 31.03.2021 г.
6. Согласно документам, предоставленным Заказчиком, основным активом оцениваемого Общества являются финансовые вложения, представляющие собой обыкновенные акции класса Б в количестве 49 000 компании Cremetio Trading LTD. Оценщику был предоставлен бухгалтерский баланс Cremetio Trading LTD на 31.03.2021 г. Оценщик

допускает, что никаких существенных изменений в структуре активов и пассивов Cremetio Trading LTD с даты предоставленной финансовой отчетности, до даты проведения оценки не происходило. Дальнейшие расчеты выполнены на основе предоставленной финансовой отчетности на 31.03.2021 г.

Прочие допущения указаны по тексту настоящего Отчета.

1.4.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Данное заключение о стоимости действительно только для установленной цели по состоянию на дату оценки.
2. Мы не гарантируем точного достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента.
3. Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.
4. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Кроме того, отчет и заключение о стоимости не предназначены и не должны рассматриваться как инструменты принятия инвестиционных решений в любом виде. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Оценочной Компании, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
5. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценочной компании (за исключением предоставления отчета в соответствии с требованиями законодательных нормативных актов).
6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не будет требоваться от Оценочной компании, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
7. Оценочная компания не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Любому лицу, уполномоченному выяснить, существуют ли подобные обязательства, а также их масштаб и возможное влияние на стоимость имущества, следует обратиться к профессиональной оценке воздействия на окружающую среду. Оценочная компания не проводит экологические экспертизы и, следовательно, не осуществляла их и по оцениваемой собственности.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

1.5. Используемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России №326 от 01.06.2015 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные Решением Совета «СФСО» от «03» октября 2016 г., Протокол №2, с изменениями и дополнениями.
- Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н);
- Международные стандарты оценки.

Оценка проводится на территории РФ и согласно техническому заданию на оценку необходимо предоставление Отчета об оценке, следовательно, применение ФСО №1,2,3 необходимо.

Объектом оценки выступает 100% пакет акций Общества, следовательно, требуется применение ФСО №8 «Оценка бизнеса».

Оценка проведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н).

Оценщик, участвовавший в проведении работ, является членом СРО «СФСО», следовательно, применялись Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные Решением Совета «СФСО».

1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер 4263/3-06/21. Датой составления Отчета является 23 июля 2021 г.

1.7. Форма отчета и используемые стандарты

Отчет составлен в полной форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3, №8, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. и 01.06.2015 г. №№ 297, 298, 299 и 326 соответственно), а также Стандартов и правил оценочной деятельности «Оценка бизнеса», Саморегулируемой организации Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные Решением Совета «СФСО» от «03» октября 2016 г., Протокол №2, с изменениями и дополнениями. Оценка проведена в соответствии с Международным стандартом

финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217Н).

1.8. Термины и определения⁵

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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;

⁵ Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3). Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО «СФСО», МСО, МСФО.

- 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.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Безрисковая ставка – ставка доходности по инвестициям с минимальным риском дефолта.

Бета – мера систематического риска акции, корреляция между изменением цен на акцию и изменением индекса.

Бета без учета финансового рычага – бета, отражающая структуру капитала без долга (при условии 100% собственного капитала).

Бета с учетом финансового рычага – бета, отражающая структуру капитала, которая включает долг.

Быстрореализуемые активы – собственность, которая может быть быстро преобразована в денежные средства с минимальными затратами.

Внутренняя норма доходности (IRR) – ставка дисконта, при которой текущая стоимость будущих денежных потоков, генерируемых инвестициями, равна инвестиционным затратам.

Внутренняя стоимость – стоимость, которую на основе оценки или имеющихся фактов инвестор считает "истинной" или "реальной" стоимостью и которая может стать рыночной стоимостью, когда другие инвесторы придут к аналогичному выводу. Применительно к опционам, это разница между ценой исполнения и ценой реализации опциона и рыночной стоимостью ценной бумаги.

Гудвилл – нематериальный актив, связанный с названием, репутацией, клиентской базой, местоположением, продукцией и другими подобными факторами, которые не идентифицируются отдельно от предприятия.

Дата оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Деловой риск – степень неуверенности в получении ожидаемых будущих доходов от деятельности предприятия, следующей из факторов, не связанных с финансовыми аспектами работы предприятия. Также см. Финансовый риск.

Денежный поток (cash flow) – поток средств, генерируемый в течение периода времени активом, группой активов, предприятием.

Денежный поток на инвестированный капитал (Бездолговой денежный поток) – денежный поток, выплачиваемый акционерам и инвесторам после финансирования деятельности предприятия и осуществления необходимых капиталовложений.

Денежный поток на собственный капитал – денежный поток, направляемый к держателям акций, остающийся после финансирования деятельности предприятия, осуществления капиталовложений и изменения объемов долгового финансирования.

Доход на инвестированный капитал – сумма, выраженная в процентах, заработанная на инвестированном капитале компании в течение определенного периода.

Доход на собственный капитал – сумма, выраженная в процентах, заработанная на акционерном капитале компании в течение определенного периода.

Доходный подход – способ определения стоимости бизнеса, долей участия в бизнесе или ценных бумаг с использованием одного или более методов, преобразующих ожидаемый доход в текущую стоимость.

Заинтересованные покупатели – покупатели, которые полагают, что они смогут получить в результате приобретения другого предприятия экономию масштаба, синергетический эффект, стратегические преимущества.

Затратный подход – способ определения стоимости бизнеса, долей участия в бизнесе, ценных бумаг с использованием одного или более методов, основанных на стоимости активов, очищенных от стоимости долгов.

Избыточная прибыль – ожидаемая прибыль, которая превышает среднеотраслевую прибыль, получаемую с определенных активов; рассчитывается на основе среднеотраслевой нормы доходности тех или иных активов предприятия.

Инвестированный капитал – сумма собственного капитала и долга предприятия. Долг может рассматриваться как (а) все долговые обязательства компании или (б) долгосрочный долг.

Инвестиционная стоимость – стоимость для специфического инвестора, основанная на индивидуальных инвестиционных требованиях и ожиданиях.

Инвестиционный риск – степень неуверенности относительно получения ожидаемых доходов по инвестициям.

Исходные принципы оценки – предположения относительно наиболее правдоподобных фактов положения дел на предприятии, которые применяются при осуществлении оценки; например, действующее предприятие, ликвидация бизнеса.

Капитализация – пересчет дохода (прибыли, денежного потока) за определенный период в стоимость.

Контроль – возможность влиять на управление и политику предприятия.

Ликвидационная стоимость – сумма, которая может быть получена в случае прекращения деятельности предприятия и продажи активов по частям. Ликвидация может быть добровольной и вынужденной.

Ликвидность – способность собственности быть быстро преобразованной в денежные средства или быть средством погашения денежных обязательств.

Мажоритарный (контрольный) пакет – доля в собственности более чем 50% голосующих акций предприятия.

Мажоритарный контроль – степень контроля, предоставляемого контрольным пакетом акций.

Материальные активы – физические активы (например, наличные средства, дебиторская задолженность, инвентарь, недвижимость, машины и оборудование и др.)

Метод дисконтированных денежных потоков – метод в рамках доходного подхода, при использовании которого на основе ставки дисконта рассчитывается текущая стоимость ожидаемых будущих денежных потоков.

Метод избыточных прибылей – метод определения стоимости бизнеса, долей участия в бизнесе или ценных бумаг, рассчитываемой как сумма стоимости активов, полученных на основе капитализации избыточных прибылей.

Метод капитализации дохода – метод в рамках доходного подхода, в котором доход за один репрезентативный период пересчитывается в стоимость с использованием ставки капитализации.

Метод оценки – определенный способ оценить стоимость в рамках подходов.

Метод рынка капитала (компании-аналога) – метод в рамках сравнительного подхода, при реализации которого стоимость бизнеса определяется на основе рыночных мультипликаторов, рассчитанных по данным рыночных цен на акции компаний-аналогов, открыто торгуемых на фондовых рынках.

Метод скорректированных чистых активов – метод в рамках затратного подхода, при реализации которого все активы и пассивы предприятия оцениваются по справедливой (рыночной) стоимости.

Метод слияний и поглощений (Метод сделок) – метод сравнительного подхода, в рамках которого ценовые мультипликаторы рассчитываются на основе информации о сделках купли-продажи пакетов акций (долей в капитале) компаний-аналогов.

Миноритарный (неконтрольный) пакет – доля в собственности менее чем 50% голосующих акций предприятия.

Модель оценки капитальных активов (САРМ) – модель, в которой стоимость капитала для акции или портфеля акций представляет собой безрисковую норму доходности и премию за риск, пропорциональную уровню систематического риска акции или портфеля.

Мультипликатор цена/прибыль – цена акции, деленная на прибыль на одну акцию.

Нематериальные активы – активы, не имеющие материальной формы, например, торговые марки, патенты, авторские права, гудвилл, лицензии на добычу полезных ископаемых, ценные бумаги, контракты, владение которыми дает собственнику определенные права и привилегии, в связи с чем они имеют ценность для собственника.

Непроизводственные активы – активы, не требующиеся для осуществления производственной деятельности предприятия.

Несистематический риск – специфический риск ценной бумаги, который можно снизить, используя диверсификацию.

Норма доходности – доход (убыток) и/или изменение в стоимости, ожидаемые по инвестициям и выраженные в виде процента от этих инвестиций.

Нормализованная финансовая отчетность – финансовый отчет, скорректированный на стоимость непроизводственных активов и долгов и/или непериодические, экономически нецелесообразные или другие нехарактерные статьи, чтобы устранить явные отклонения и/или облегчить сравнение.

Нормализованный доход – доход, скорректированный на непериодические, экономически нецелесообразные или другие нехарактерные статьи дохода, чтобы устранить явные отклонения и/или облегчить сравнение.

Остаточная стоимость – стоимость на конец прогнозного периода в модели дисконтированных денежных потоков.

Осуществление реинвестирования капитала – периодические издержки капитала, требуемые для поддержания деятельности предприятия на существующем уровне.

Оценка – процесс определения стоимости бизнеса, долей участия в бизнесе или ценных бумаг.

Оценка бизнеса – процесс определения стоимости предприятия или доли участия в капитале компании.

Оценка в условиях ограниченной информации – процесс определения стоимости бизнеса, долей участия в бизнесе и ценных бумаг с ограничениями в исследованиях, процедурах, информации и др.

Оценочный коэффициент – отношение стоимости или цены к финансовым, производственным или физическим параметрам.

Подход к оценке – общий способ определения стоимости бизнеса, долей участия в бизнесе или ценных бумаг с использованием одного или более методов оценки.

Портфельная скидка – сумма или процент, удерживаемые из стоимости предприятия для отражения того, что предприятие осуществляет разнородные операции или владеет активами, не совместимыми друг с другом.

Предприятие – имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Премия за контроль – сумма или процент, на который стоимость пропорциональной доли в уставном капитале с элементами контроля превышает стоимость пропорциональной доли в уставном капитале без учета элементов контроля; отражает ценность контроля.

Премия за риск – ставка доходности, добавляемая к безрисковой ставке, чтобы отразить риск.

Премия за риск акционерного капитала – норма доходности, добавляемая к безрисковой норме доходности с целью отразить дополнительный риск акций относительно безрисковых ценных бумаг (элемент расчета стоимости собственного капитала или ставки дисконта для собственного капитала).

Процедура оценки – процесс и техника выполнения этапов в рамках определенных методов оценки.

Рыночная капитализация инвестированного капитала – рыночная капитализация собственного капитала плюс Справедливая (рыночная) стоимость долга компании.

Рыночная капитализация собственного капитала – цена одной акции компании, публично торгующейся на фондовом рынке, умноженная на количество акций в обращении.

Справедливая (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.

Рыночный мультипликатор – Справедливая (рыночная) стоимость собственного или инвестированного капитала компании, разделенная на финансовый или производственный показатель компании (выручку, прибыль, активы, объем производства).

Систематический риск – риск, который является обычным для всех рисков ценных бумаг и не может быть устранен при помощи диверсификации. Мера систематического риска в акциях – коэффициент бета.

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

Скидка за недостаточный уровень контроля – сумма или процент, удерживаемые из пропорциональной доли стоимости 100% участия в бизнесе с целью отразить отсутствие некоторых или всех полномочий контроля.

Скидка за неконтрольный характер пакета – скидка за недостаточный уровень контроля (см. соответствующий термин), применяемая для миноритарного пакета.

"Скидка за опт", блокирующая скидка – скидка с текущей рыночной цены торгуемых акций с целью отразить уменьшение стоимости одной акции в составе пакета, который не может быть продан в разумный промежуток времени, типичный для продажи акций на фондовом рынке.

Собственный капитал – доля владельца в собственности после вычитания всех долгов.

Сравнительный подход – способ определения стоимости бизнеса, долей участия в бизнесе или ценных бумаг с использованием одного или более методов, в рамках которых объект оценки сравнивается с аналогичными предприятиями, долями или ценными бумагами, которые уже были проданы.

Средневзвешенная стоимость капитала (WACC) – стоимость капитала (ставка дисконта), определяемая взвешиванием справедливой (рыночной) стоимости всех источников финансирования по их доле в структуре капитала предприятия.

Срок экономической жизни – промежуток времени, в течение которого собственность может генерировать прибыль.

Ставка дисконта – норма доходности, используемая для пересчета будущей стоимости денежных потоков в текущую стоимость.

Ставка капитализации – делитель, обычно выражаемый в процентах, используемый для пересчета дохода в стоимость.

Стандарт стоимости – идентификации вида стоимости, используемой при оценке, например, Справедливая (рыночная) стоимость, справедливая (рыночная) стоимость, инвестиционная стоимость.

Стоимость воспроизводства – текущая стоимость идентичной новой собственности.

Стоимость действующего предприятия – стоимость предприятия, которое, как ожидается, будет продолжать функционировать в будущем. Нематериальная составляющая стоимости действующего предприятия состоит из наличия квалифицированной рабочей силы, действующего завода, необходимых лицензий, управленческих систем и процедур и др.

Стоимость замещения – текущая стоимость аналогичной новой собственности, имеющей наиболее близкую полезность к оцениваемой собственности.

Стоимость капитала – ожидаемая норма доходности, которую требует рынок для привлечения капитала в определенные инвестиции.

Стоимость при вынужденной ликвидации – ликвидационная стоимость, учитывающая, что актив или активы должны быть реализованы как можно быстрее, например, на аукционе.

Стоимость при добровольной ликвидации – ликвидационная стоимость, в которой учтено, что актив или активы проданы в течение разумного промежутка времени для обеспечения максимальной выручки от продажи.

Структура капитала – состав инвестированного капитала предприятия, сочетание собственных и заемных средств.

Текущая стоимость – стоимость будущих доходов (денежных потоков) и/или выручки от продажи, рассчитанная с использованием соответствующей ставки дисконта на указанную дату.

Теория арбитражного ценообразования – многофакторная модель, включающая несколько систематических факторов риска, которая может быть использована для оценки стоимости собственного капитала (ставки дисконта для собственного капитала).

Требуемая норма доходности – минимальная норма доходности, принимаемая инвесторами для вложения средств в инвестиции при определенном уровне риска.

Фактор капитализации – мультипликатор или делитель, который используется для пересчета дохода (прибыли, денежного потока) за определенный период в стоимость.

Финансовый риск – степень неуверенности в получении ожидаемых будущих доходов от деятельности предприятия, следующая из факторов, связанных с финансовыми аспектами работы предприятия (См. Деловой риск).

Чистая балансовая стоимость (Чистые активы) – по отношению к предприятию в целом, разница между совокупными активами (очищенными от накопленной амортизации) и совокупной задолженностью по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе (синоним – акционерный капитал); для определенного актива – стоимость, очищенная от накопленной амортизации, указанная в бухгалтерском балансе.

Чистая стоимость материальных активов – ценность материального имущества предприятия (исключая непроизводственные, нефункционирующие активы) за вычетом стоимости задолженности.

Чистая текущая стоимость – стоимость будущих денежных притоков за минусом всех денежных оттоков (включая стоимость инвестиций), рассчитанная с использованием соответствующей ставки дисконта на указанную дату.

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Краткая характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является 100% пакет акций в количестве 2 315 220 шт. АО «Уния» (ИНН 7710957076), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82470-Н.

Информация об Объекте оценки приведена в следующей таблице.

Таблица 5. Краткая информация об Обществе⁶

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕСТВА	
Полное наименование	Акционерное общество «Уния»
Сокращенное наименование	АО «Уния»
ИНН/КПП	7710957076/771001001
ОГРН	1147746139749 от 17.02.2014 г.
Адрес местонахождения	125047 г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 10, помещение 11
Почтовый адрес	125047 г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 10, помещение 11
Отраслевая принадлежность/основной вид деятельности	Основной код ОКВЭД: 70.22 - Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
Генеральный директор Общества	Цирик Андрей Евгеньевич
Уставный капитал	Размер уставного капитала Общества составляет 231 522 000 (Пятьсот сорок миллионов тридцать тысяч) рублей.
ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Объект оценки	100% пакет акций в количестве 2 315 220 шт. АО «Уния» (ИНН 7710957076), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82470-Н

2.2. Описание Общества

2.2.1. Основные виды деятельности

АО «Уния» зарегистрировано 17.02.2014 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

На текущий момент Общество состоит в реестре юридических лиц ОГРН № 1147746139749 от 17.02.2014 г.; ИНН/КПП 7710957076/771001001.

Основной вид деятельности ОКВЭД 70.22 – консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

Основными видами деятельности согласно Уставу являются:

- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- консультирование по вопросам финансового посредничества;
- предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества.

Общество вправе осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные законодательством, направленные на достижение Уставных целей.

2.2.2. Сведения об учредителях

Согласно выписке из ЕГРЮЛ, учредителем (участником) общества является Новиков Дмитрий Юрьевич, ИНН 771991707610, номинальная стоимость доли в рублях 22 000 руб.

Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества: ЗАО «РЦД ПАРИТЕТ», ИНН 7723103642, ОГРН 1027700534806 от 16.12.2002 г.

Согласно выписке из реестра акционеров, доверительное управление осуществляет Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аурум Инвестмент»

⁶ Данные приведены согласно информации, представленной в выписке из ЕГРЮЛ

Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Эстейт Первый», ИНН: 7706660033, ОГРН: 5077746875355 от 05.06.2007 г.

2.2.3. Имущество Общества

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, основным активом оцениваемого Общества являются финансовые вложения. Финансовые вложения представляют собой акции обыкновенные класса Б в количестве 49 000 шт. компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД», что составляет 24,5% акций «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД».

2.2.4. Филиалы

АО «Уния» филиалов и других структурных подразделений не имеет.

2.2.5. Структура уставного капитала.

На дату оценки уставный капитал Общества составляет 231 522 000 руб. (Двести тридцать один миллион пятьсот двадцать две тысячи). Акции обыкновенные именные бездокументарные АО «Уния», количество – 2 315 220 (Два миллиона триста пятнадцать тысяч двести двадцать) штук.

Номинальная стоимость одной ценной бумаги выпуска – 100,00 руб.

Количество подлежащих размещению ценных бумаг в соответствии с решением об их выпуске – 2 315 220 шт.

Способ размещения акций – закрытая подписка.

Индивидуальный государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: 1-01-82470-Н.

Согласно Решению о выпуске акций от 07.11.2014 г. Номинальная стоимость одной ценной бумаги выпуска – 100,00 (сто) рублей. Количество, подлежащее размещению ценных бумаг в соответствии с решением об их выпуске – 220 (двести двадцать) штук.

Количество размещенных ценных бумаг выпуска – 220 (двести двадцать) штук.

Способ размещения акций – приобретение акций единственным учредителем акционерного общества.

Индивидуальный государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: 1-01-82470-Н. Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг: 07 ноября 2014 г.

Общество приняло решение о дополнительном выпуске акций. Утверждено Решением от 10.02.2015 г. Номинальная стоимость одной ценной бумаги выпуска – 100,00 (сто) рублей. Количество, подлежащее размещению ценных бумаг в соответствии с решением об их выпуске – 2 315 000 (два миллиона триста пятнадцать тысяч) штук.

Количество размещенных ценных бумаг выпуска – 2 315 000 (два миллиона триста пятнадцать) штук.

Способ размещения акций – закрытая подписка.

Индивидуальный государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: 1-01-82470-Н0010. Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг: 10 февраля 2015 г.

Права акционеров

Акционеры – владельцы обыкновенных акций общества могут в соответствии с Уставом общества участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а также имеют право на получение дивидендов, а в случае ликвидации общества – право на получение части его имущества.

2.3. Оцениваемое право

Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Эстейт Первый» (общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций

«Эстейт Первый»).

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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»

2.4. Обременения оцениваемого права

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В процессе оценки обременения оцениваемого права не выявлено.

Финансовый анализ – изучение основных показателей финансового состояния и финансовых результатов деятельности организации с целью принятия заинтересованными лицами управленческих, инвестиционных и прочих решений. Финансовый анализ является частью более широких терминов: анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия и экономический анализ⁷.

Финансовый анализ проводился на основании данных бухгалтерской и финансовой отчетности. Необходимо отметить, что шаг финансового анализа выбран год, поскольку большинство финансовых показателей определяются на основе годовых показателей. Также рассмотрение годовых показателей исключает сезонное колебание и дает более объективную картину деятельности предприятия.

3.1. Анализ валюты баланса

Валюта баланса — итоговая сумма актива и итоговая сумма пассива бухгалтерского баланса⁸. В следующей таблице представлены данные бухгалтерского баланса за рассматриваемый период с элементами вертикального и горизонтального анализа отчетности.

⁷ Источник информации: <http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/analysis/>

⁸ Источник информации: http://buhgalterskiy_slovar.academic.ru/

Таблица 6. Данные бухгалтерского баланса за рассматриваемый период с элементами вертикального и горизонтального анализа отчетности

Строка баланса	Период				Удельный вес в валюте баланса		Изменение за анализируемый период	
	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.	на начало анализируемого периода	на конец анализируемого периода	В абсолютном значении	В процентном выражении
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ								
Нематериальные активы	-				-	-	-	-
Основные средства	-				-	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	-				-	-	-	-
Финансовые вложения	385 540	385 540			99,95%	-	(385 540)	-100,00%
Отложенные налоговые активы	210	164	101 037	101 034	0,05%	99,96%	100 824	48011,43%
Прочие внеоборотные активы					-	-	-	-
Итого по разделу I	385 750	385 704	101 037	101 034	100,00%	99,96%	(284 716)	-73,81%
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ								
Запасы	-	-	-	-	-	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям					-	-	-	-
Дебиторская задолженность	1		6	3	-	-	2	200,00%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)					-	-	-	-
Денежные средства		1	7	38	-	0,04%	38	-
Прочие оборотные активы					-	-	-	-
Итого по разделу II	1	1	13	41	-	0,04%	40	4000,00%
БАЛАНС	385 751	385 705	101 050	101 076	100,00%	100%	(284 675)	-73,80%
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ								
Уставный капитал	231 522	231 522	231 522	231 522	60,02%	229,06%	-	0,00%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	-	-			-	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	-	-			-	-	-	-
Добавочный капитал	273 587	273 587	273 587	273 587	70,92%	270,67%	-	0,00%
Резервный капитал	-	-			-	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного года	(119 536)	(119 526)	(404 193)	(404 174)	-30,99%	-399,87%	(284 638)	238,12%
Итого по разделу III	385 573	385 583	100 916	100 935	99,95%	99,86%	(284 638)	-73,82%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА								
Заемные средства	-	-	-	-	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого по разделу IV	-	-	-	-	-	-	-	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА								
Заемные средства	-	-	-	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	178	122	134	141	0,05%	0,14%	(37)	-20,79%
Доходы будущих периодов	-	-	-	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого по разделу V	178	122	134	141	0,05%	0,14%	(37)	-20,79%
БАЛАНС	385 751	385 705	101 050	101 076	100,00%	100%	(284 675)	-73,80%

Таблица 7. Динамика валюты баланса

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.
Валюта баланса	385 751	385 705	101 050	101 076
Изменение в абсолютном выражении	-	(46)	(284 655)	26
Изменение, %		-0,01%	-73,80%	0,03%

На протяжении рассматриваемого периода валюта баланса имеет тенденцию к снижению.

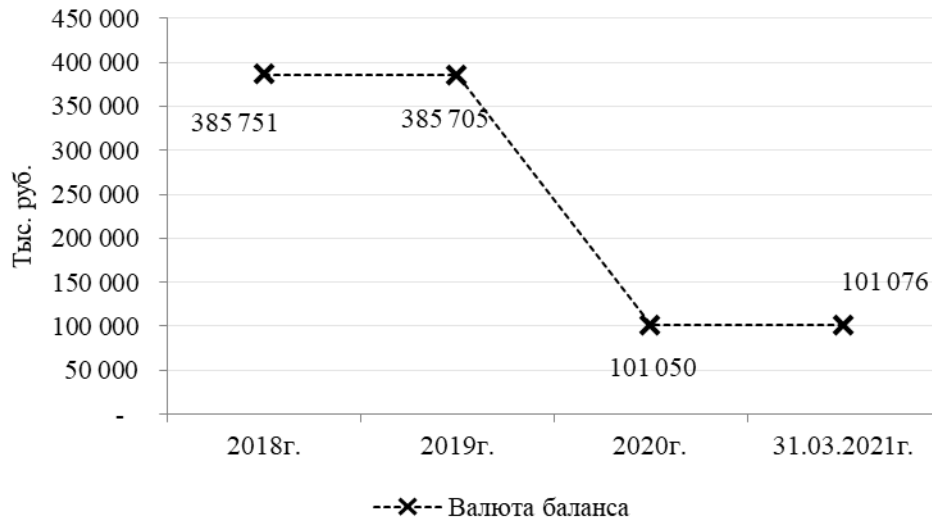


Диаграмма 1. Динамика валюты баланса

Структура валюты баланса (актива и пассива) в оцениваемом периоде.

По состоянию на дату оценки в структуре активов компании преобладают внеоборотные активы 99,96%. Учитывая основной вид деятельности компании данное соотношение можно считать приемлемым.

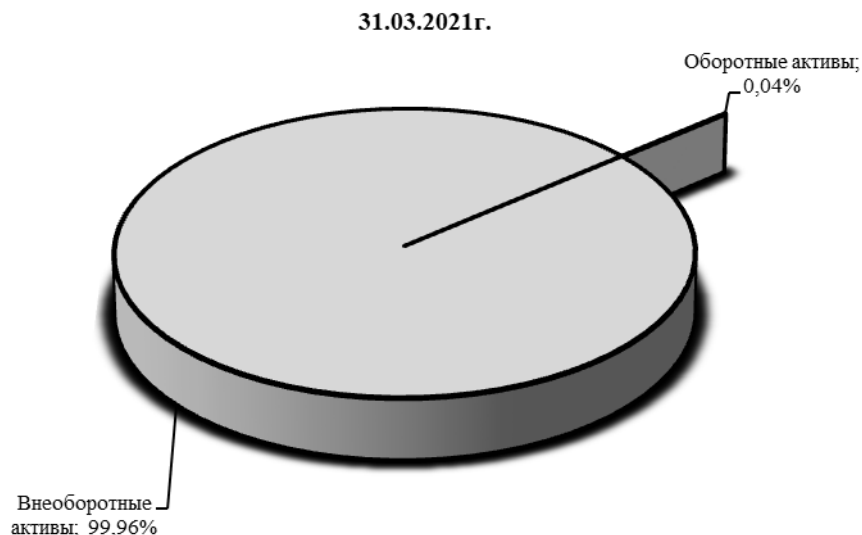


Диаграмма 2. Структура активов компании

По состоянию на 31.03.2021 г. подавляющее большинство валюты баланса (пассива) Общества составляют капитал и резервы (99,86%).



Диаграмма 3. Структура валюты баланса (пассив)

Выводы:

- на протяжении рассматриваемого периода валюта баланса имеет тенденцию к снижению;
- по состоянию на дату оценки в структуре активов компании преобладают внеоборотные активы 99,96%.
- в структуре пассивов компании на дату оценки преобладают капитал и резервы (99,86%).

3.1.1. Анализ активов

Соотношение оборотных и внеоборотных активов в динамике за анализируемый период представлено в таблице ниже.

Таблица 8. Структура и динамика активов компании в анализируемом периоде

Наименование показателя	Абсолютные значения, тыс. руб.				Удельный вес			
	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.
Внеоборотные активы	385 750	385 704	101 037	101 034	100,00%	100,00%	99,99%	99,96%
Оборотные активы	1	1	13	41	0,00%	0,00%	0,01%	0,04%
Валюта баланса	385 751	385 705	101 050	101 075	100%	100%	100%	100%

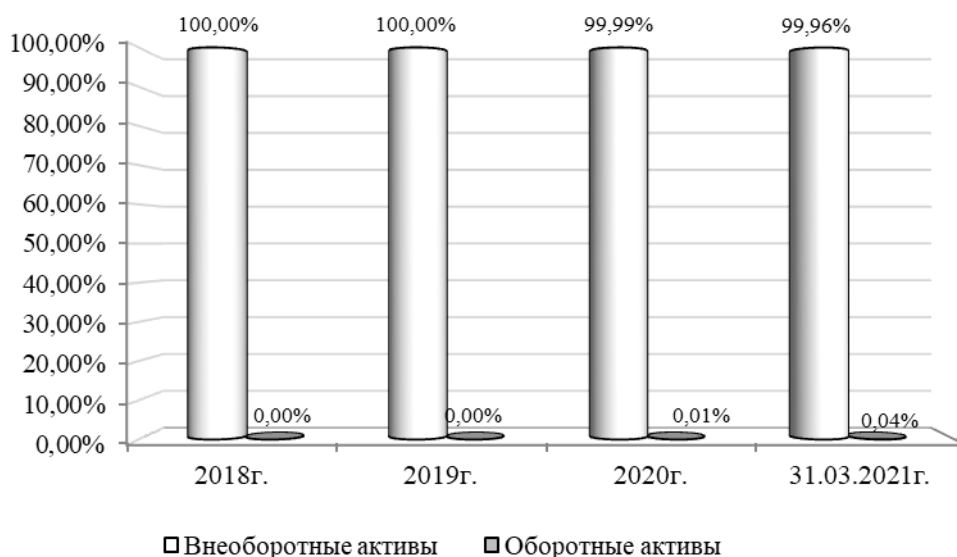


Диаграмма 4. Структура активов в анализируемом периоде

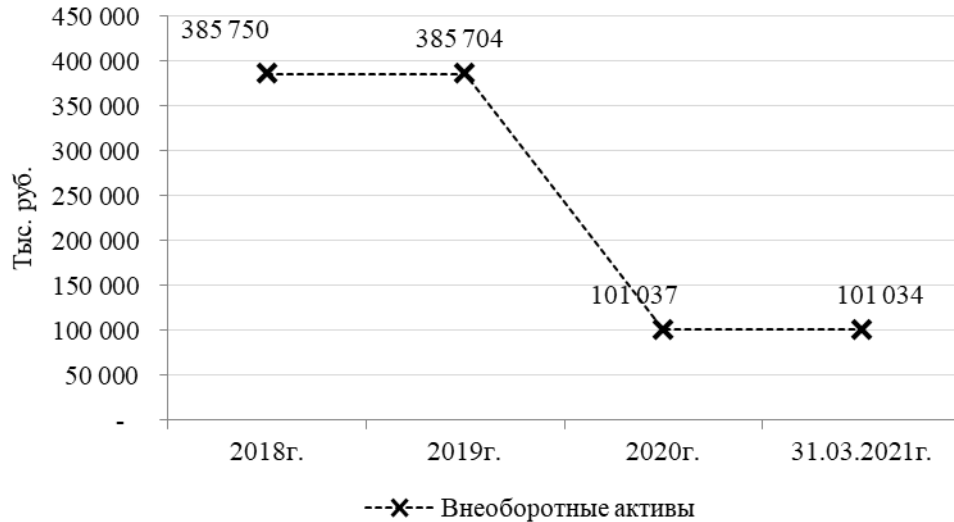


Диаграмма 5. Динамика внеоборотных активов

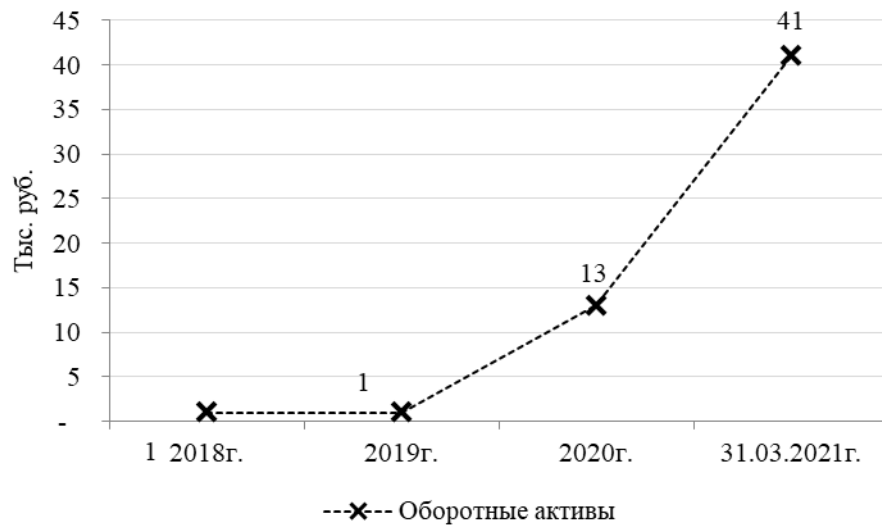


Диаграмма 6. Динамика оборотных активов

На протяжении всего рассматриваемого периода в структуре активов компании преобладают внеоборотные активы. Учитывая вид деятельности компании, данное обстоятельство можно считать приемлемым.

3.1.1.1. Внеоборотные активы

Таблица 9. Структура и динамика внеоборотных активов

Наименование показателя	Абсолютные значения, тыс. руб.				Удельный вес			
	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.
Нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-
Основные средства	-	-	-	-	-	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовые вложения	385 540	385 540	-	-	99,95%	99,96%	-	-
Отложенные налоговые активы	210	164	101 037	101 034	0,05%	0,04%	100,00%	100,00%
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого:	385 750	385 704	101 037	101 034	100%	100%	100%	100%

На протяжении рассматриваемого периода в состав внеоборотных активов компании входят финансовые вложения, отложенные налоговые активы.

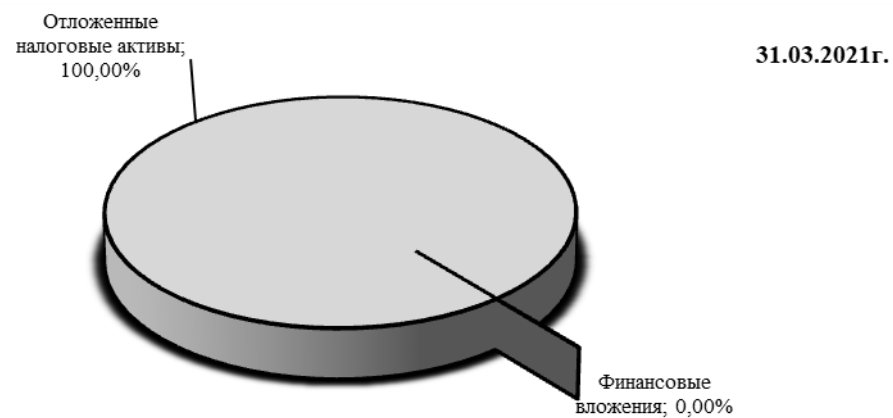
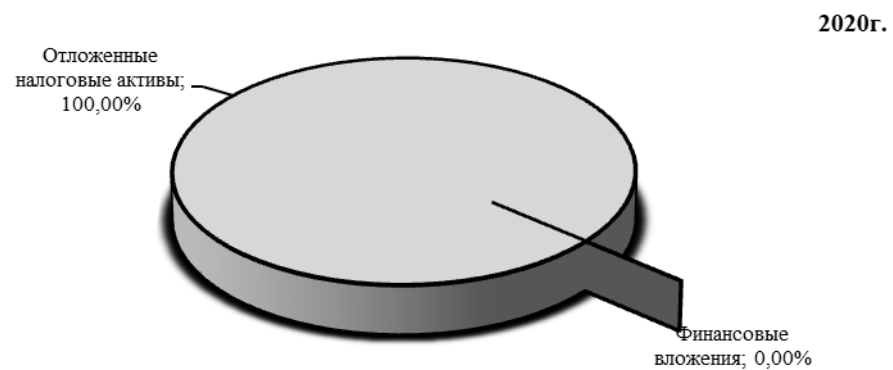
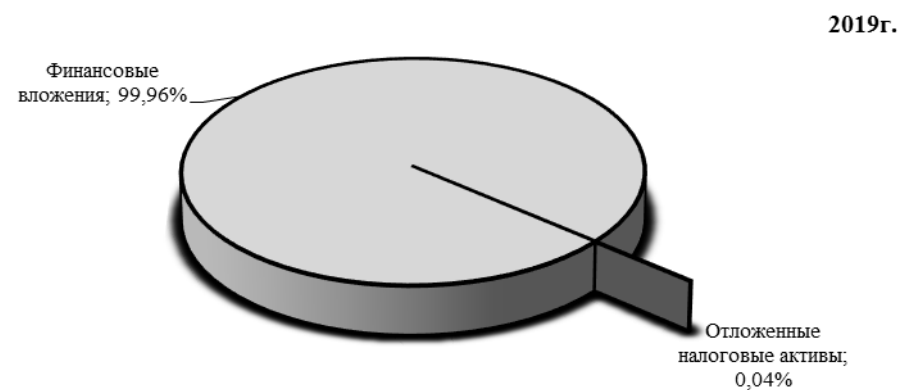
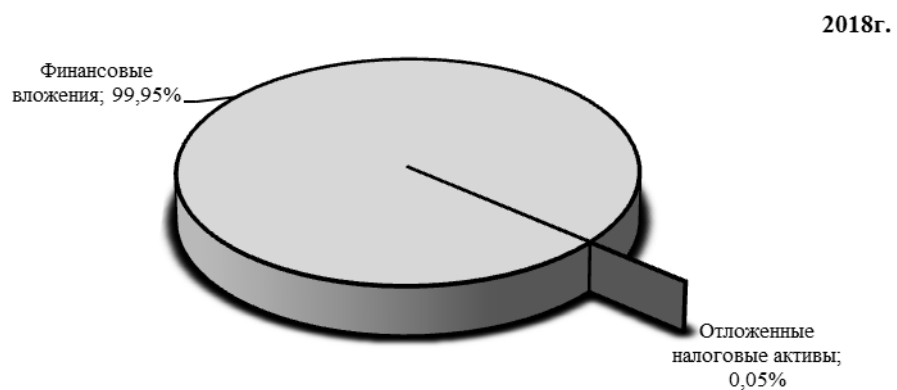


Диаграмма 7. Структура внеоборотных активов в анализированном периоде

Финансовые вложения

Таблица 10. Динамика изменения финансовых вложений

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.
Финансовые вложения	385 540	385 540	-	-
Изменение в абсолютном выражении	-	-	(385 540)	-
Изменение, %	-	0,00%	-100,00%	-

На протяжении рассматриваемого периода величина финансовых вложений не менялась.

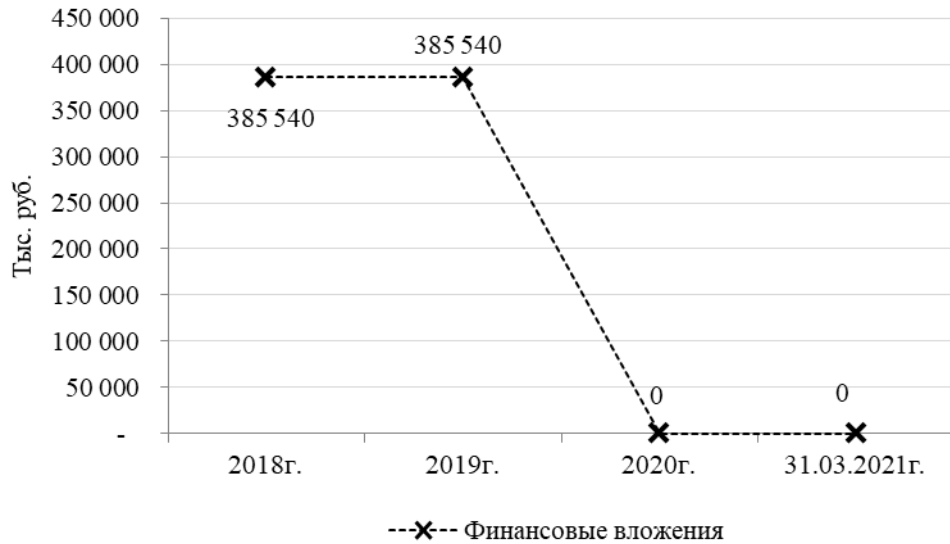


Диаграмма 8. Динамика финансовых вложений

Отложенные налоговые активы

Таблица 11. Динамика изменения отложенных налоговых активов

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.
Отложенные налоговые активы	210	164	101 037	101 034
Изменение в абсолютном выражении	-	(46)	100 873	(3)
Изменение, %	-	-21,90%	61507,93%	0,00%

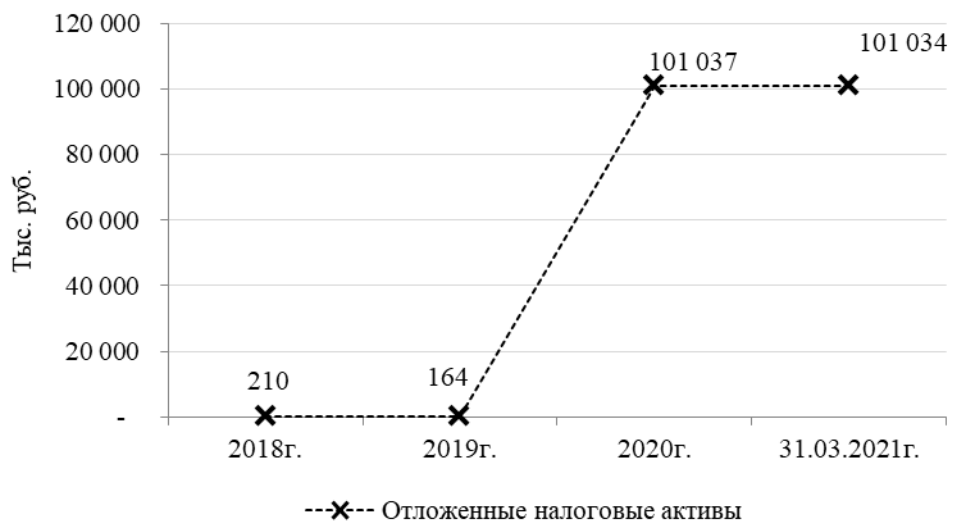


Диаграмма 9. Динамика отложенных налоговых активов

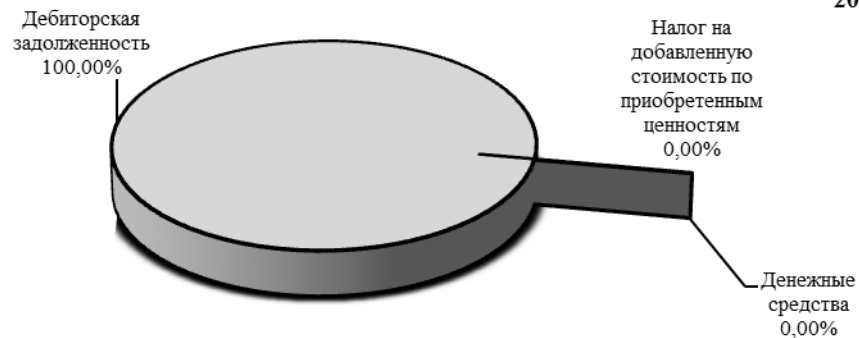
3.1.1.2. Оборотные активы

Таблица 12. Структура и динамика оборотных активов

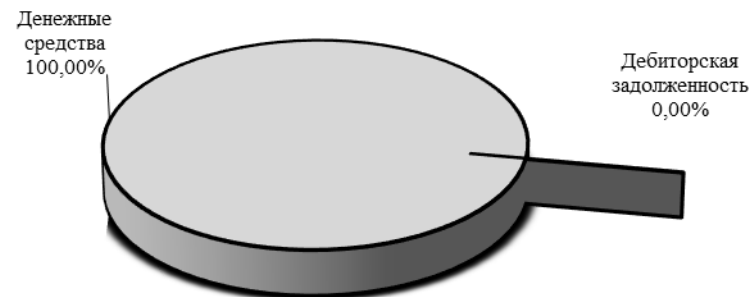
Наименование показателя	Абсолютные значения, тыс.руб.				Удельный вес			
	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.
Запасы	-	-	-	-	-	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	-	-	-	-	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	1	-	6	3	100,00%	-	46,15%	7,32%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	1	7	38	-	100,00%	53,85%	92,68%
Денежные средства	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие оборотные активы	1	1	13	41	100%	100%	100%	100%
Итого:	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.

На протяжении рассматриваемого периода в состав оборотных активов компании входят дебиторская задолженность и денежные средства.

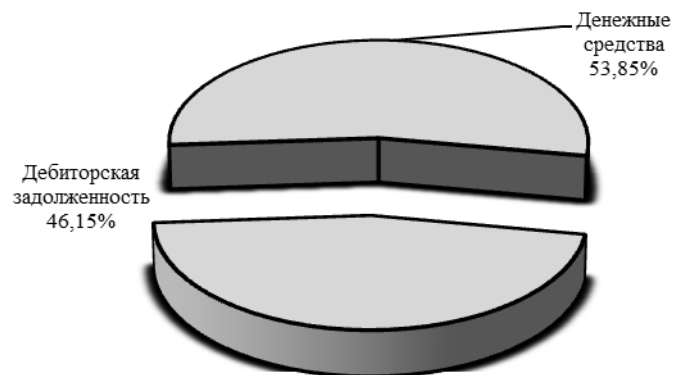
2018г.



2019г.



2020г.



31.03.2021г.

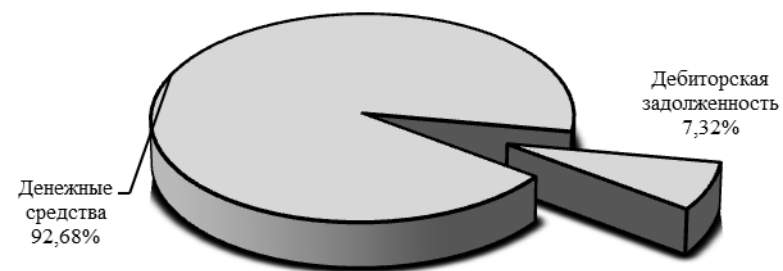


Диаграмма 10. Структура оборотных активов в анализированном периоде

Дебиторская задолженность

Таблица 13. Динамика изменения дебиторской задолженности

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.
Дебиторская задолженность	1	-	6	3
Изменение в абсолютном выражении	-	(1)	6	(3)
Изменение, %	-	-100,00%	-	-50,00%

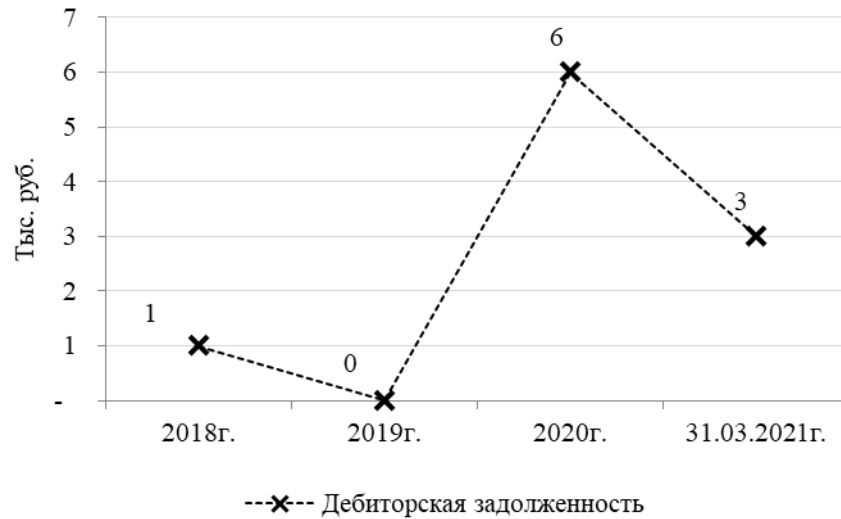


Диаграмма 11. Динамика дебиторской задолженности

Денежные средства

Таблица 14. Динамика изменения денежных средств

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.
Денежные средства	-	1	7	38
Изменение в абсолютном выражении	-	1	6	31
Изменение, %	-	-	600,00%	442,86%

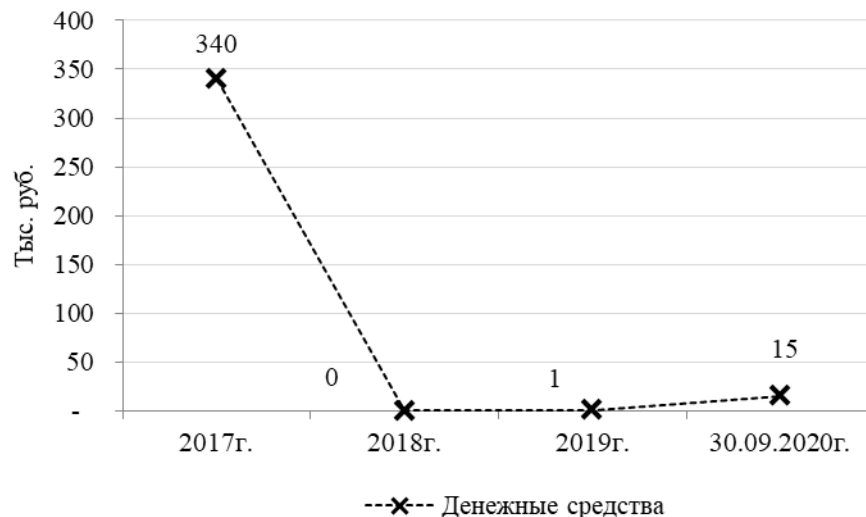


Диаграмма 12. Динамика денежных средств

3.1.1.3. Основные выводы по активам компании

1. На протяжении рассматриваемого периода валюта баланса имеет тенденцию к снижению.

2. По состоянию на дату оценки в структуре активов компании преобладают внеоборотные активы 99,96%. Учитывая основной вид деятельности компании данное соотношение можно считать приемлемым.
3. Структура внеоборотных активов по состоянию на дату оценки состоит из:
 - отложенных налоговых активов (100,00%).
4. Структура оборотных активов по состоянию на дату оценки состоит из:
 - денежных средств (92,68%);
 - дебиторской задолженности (7,32%).

3.1.2. Анализ пассивов

Соотношение собственного и заемного капитала в динамике за анализируемый период представлено в таблице ниже.

Таблица 15. Структура и динамика пассива компании в анализируемом периоде

Наименование показателя	Абсолютные значения, тыс. руб.				Удельный вес			
	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.
Собственный капитал	385 573	385 583	100 916	100 935	99,95%	99,97%	99,87%	99,86%
Обязательства	178	122	134	141	0,05%	0,03%	0,13%	0,14%
Валюта баланса	385 751	385 705	101 050	101 076	100%	100%	100%	100%

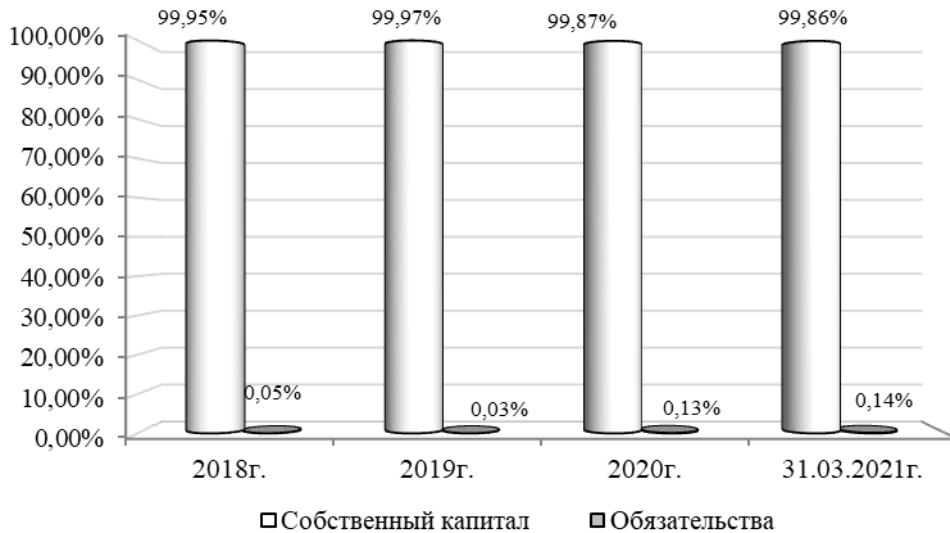


Диаграмма 13. Структура пассива в анализируемом периоде

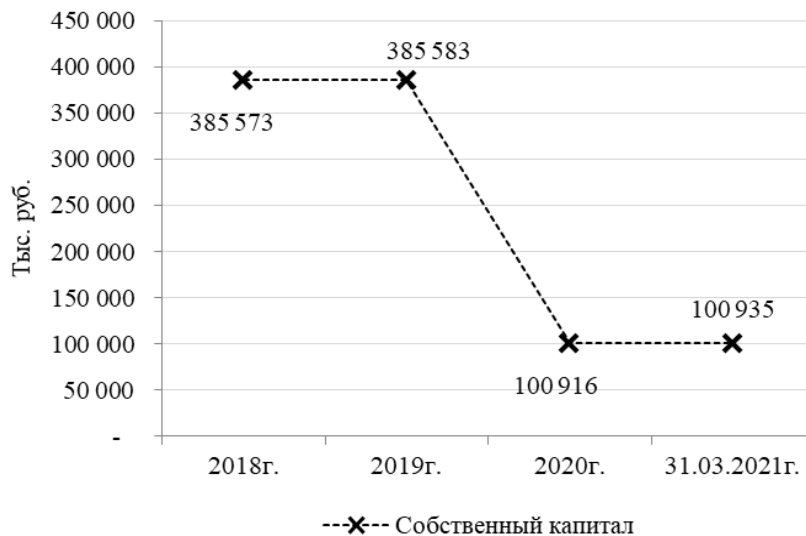


Диаграмма 14. Динамика собственного капитала

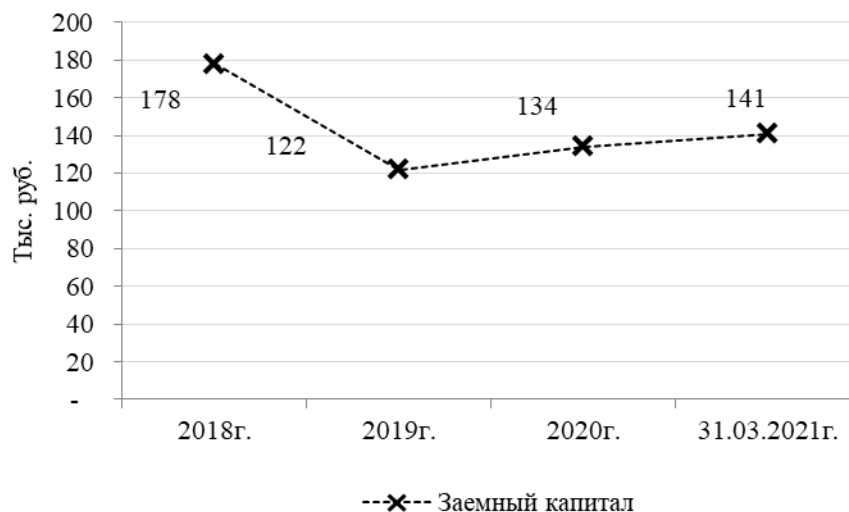


Диаграмма 15. Динамика заемного капитала

В структуре пассива компании преобладают собственные средства, на конец анализируемого периода соотношение собственных средств к заемным составляют 99,86% к 0,14%. Данное соотношение свидетельствует о полной финансовой независимости компании от внешних источников финансирования.

3.1.2.1. Собственный капитал

Таблица 16. Структура и динамика собственного капитала

Наименование показателя	Абсолютные значения, тыс. руб.				Удельный вес			
	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.
Уставный капитал	231 522	231 522	231 522	231 522	60,05%	60,04%	229,42%	229,38%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	-	-	-	-	-	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	-	-	-	-	-	-	-	-
Добавочный капитал	273 587	273 587	273 587	273 587	70,96%	70,95%	271,10%	271,05%
Резервный капитал	-	-	-	-	-	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного года	(119 536)	(119 526)	(404 193)	(404 174)	-31,00%	-31,00%	-400,52%	-400,43%
Итого:	385 573	385 583	100 916	100 935	100%	99,99%	100%	100%

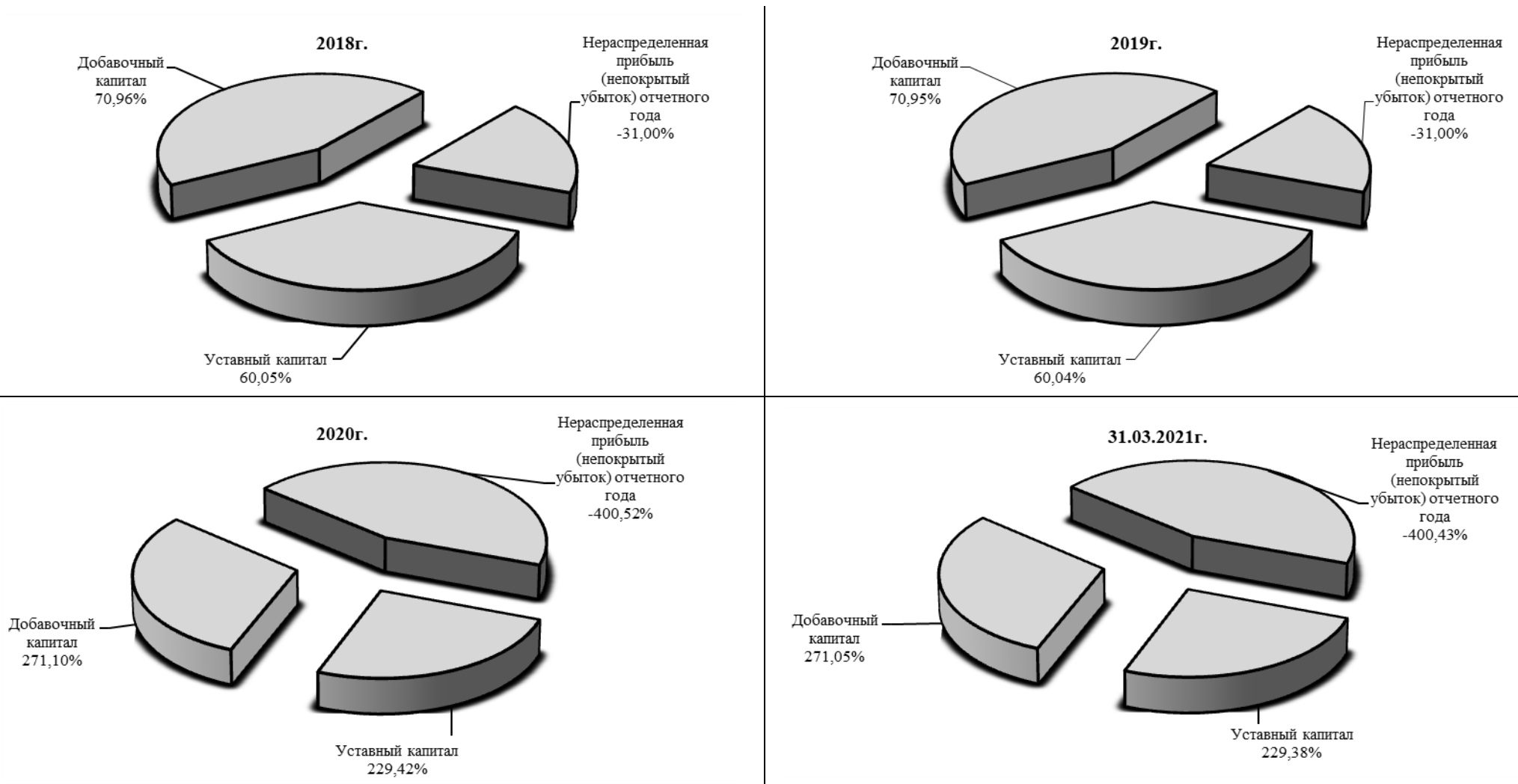


Диаграмма 16. Структура собственного капитала в анализированном периоде

Уставный капитал

Таблица 17. Динамика изменения уставного капитала

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.
Уставный капитал	231 522	231 522	231 522	231 522
Изменение в абсолютном выражении	-	-	-	-
Изменение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

За рассматриваемый период изменений в величине Уставного капитала Общества не происходило

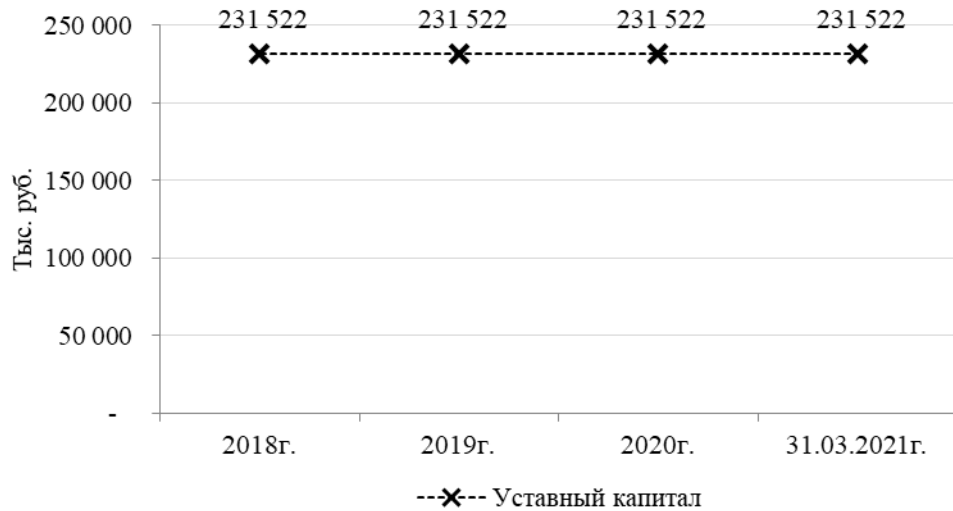


Диаграмма 17. Динамика уставного капитала

Добавочный капитал

Таблица 18. Динамика изменения уставного капитала

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.
Добавочный капитал	273 587	273 587	273 587	273 587
Изменение в абсолютном выражении	-	-	-	-
Изменение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

За рассматриваемый период изменений в величине Добавочного капитала Общества не происходило.

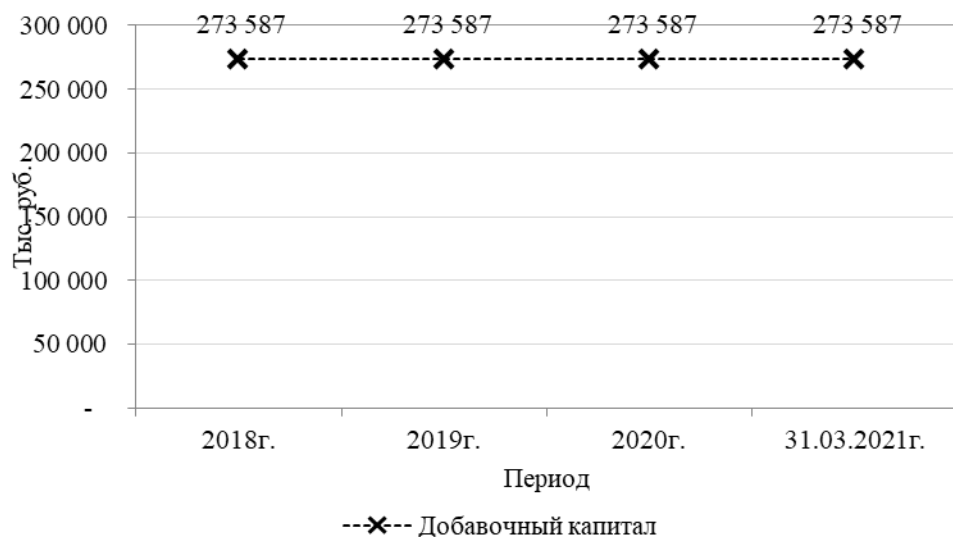
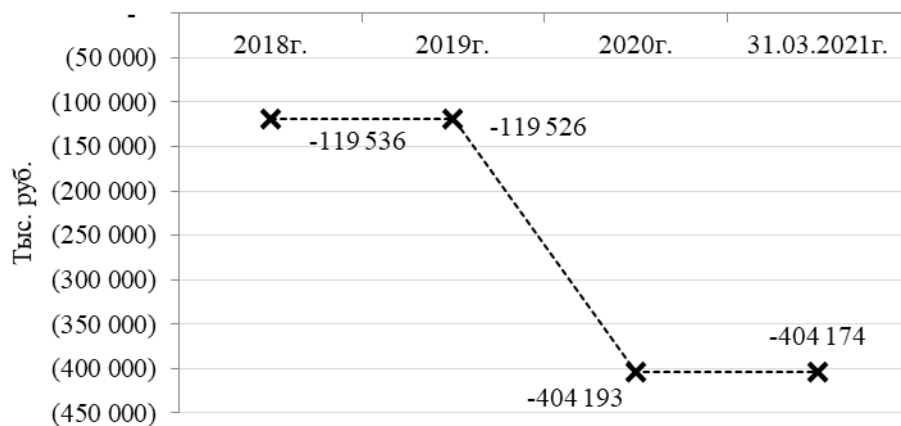


Диаграмма 18. Динамика добавочного капитала

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного года

Таблица 19. Динамика изменения нераспределенной прибыли

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного года	(119 536)	(119 526)	(404 193)	(404 174)
Изменение в абсолютном выражении	-	10	(284 667)	19
Изменение, %	-	-0,01%	-238,16%	0,00%



--x-- Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного года

Диаграмма 19. Динамика нераспределенной прибыли (непокрытого убытка)

На протяжении анализируемого периода деятельность предприятия является убыточной.

3.1.2.2. Обязательства

Таблица 20. Структура и динамика заемного капитала

Наименование показателя	Абсолютные значения, тыс. руб.				Удельный вес			
	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.
Долгосрочные обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства	178	122	134	141	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Итого:	178	122	134	141	100%	100%	100%	100%

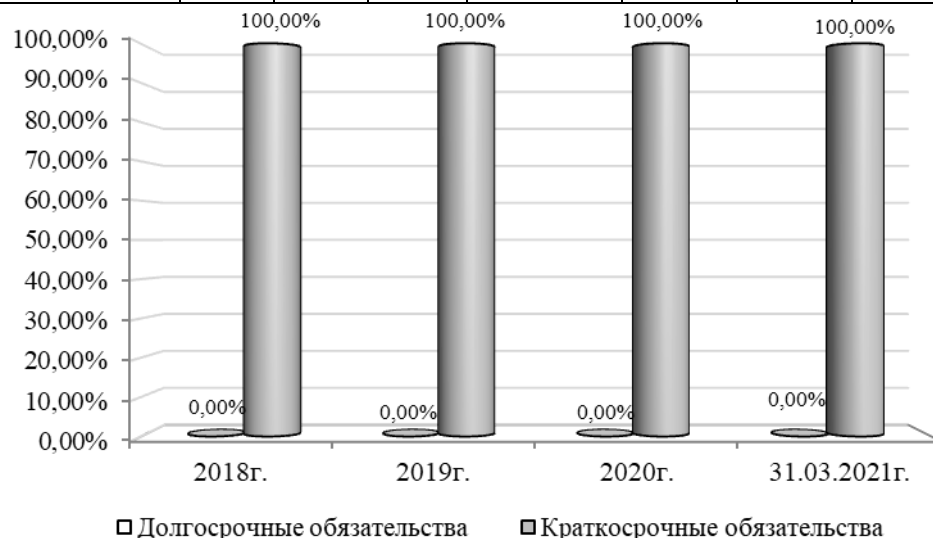


Диаграмма 20. Структура заемного капитала в анализируемом периоде

На протяжении рассматриваемого периода в структуре заемного капитала Общества числятся только краткосрочные обязательства.

Краткосрочные обязательства

Таблица 21. Динамика изменения краткосрочных обязательств

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.
Краткосрочные обязательства	178	122	134	141
Изменение в абсолютном выражении	-	(56)	12	7
Изменение, %	-	-31,46%	9,84%	5,22%

На конец анализируемого периода краткосрочные обязательства представлены кредиторской задолженностью.



Диаграмма 21. Динамика краткосрочных обязательств

3.1.2.3. Основные выводы по пассивам компании

- По состоянию на дату оценки в структуре пассива компании преобладают собственные средства. Соотношение собственного капитала к заемному капиталу, на конец анализируемого периода, составляет 99,86% к 0,14% соответственно. Данное соотношение свидетельствует о полной финансовой независимости компании от внешних источников финансирования.
- В структуре собственного капитала по состоянию на дату оценки присутствуют следующие активы:
 - уставный капитал (229,38%);
 - добавочный капитал (271,05%);
 - нераспределённая прибыль, непокрытый убыток (-400,403%).
- По состоянию на дату оценки структура заемного капитала состоит только из краткосрочных обязательств.
- Краткосрочные обязательства состоят только из кредиторской задолженности.

3.2. Анализ финансовых результатов

Анализ финансовых результатов Общества проведен Оценщиком по бухгалтерским отчетностям за период: 31.12.2018 – 31.12.2020 гг. Необходимо отметить, что шаг анализа финансовых результатов выбран год, так как данные о финансовых результатах заносятся в отчетность накопительным итогом, конечный результат формируется в конце года 31 декабря.

Таблица 22. Динамика годовых финансовых результатов

Наименование показателя	Период		
	2018г.	2019г.	2020г.
Выручка			
Себестоимость			
Валовая прибыль (убыток)	-	-	-
Коммерческие расходы			
Управленческие расходы	(394)	(242)	(388)
Прибыль (убыток) от продаж	(394)	(242)	(388)
Доходы от участия в других организациях	-	-	-
Проценты к получению			
Проценты к уплате			
Прочие доходы	1	343	414
Прочие расходы	(118 955)	(39)	(385 566)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(119 348)	62	(385 540)
Текущий налог на прибыль	-	(6)	100 873
Изменение отложенных налоговых обязательств	-	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	85	(6)	
Прочее	-	(40)	
Чистая прибыль (убыток)	(119 263)	10	(284 667)

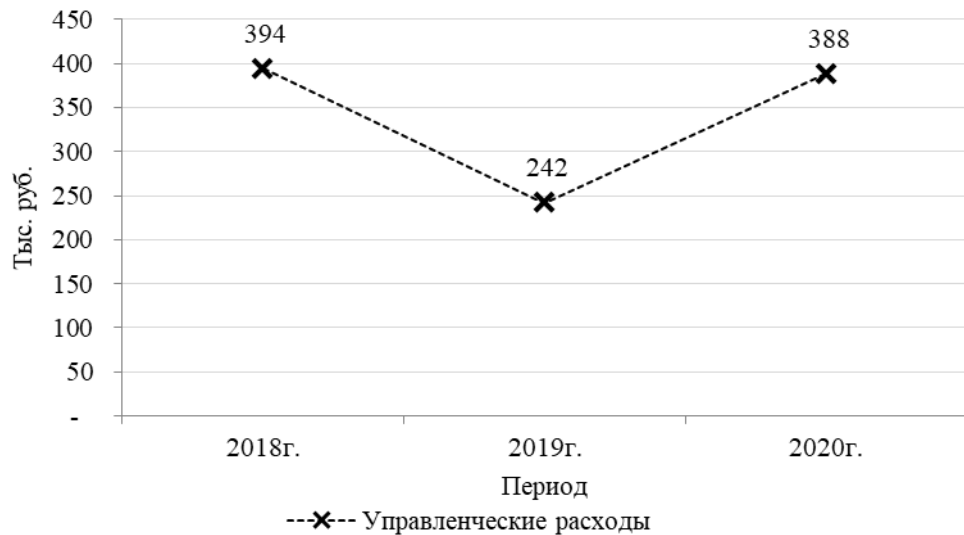


Диаграмма 22. Динамика управленческих расходов

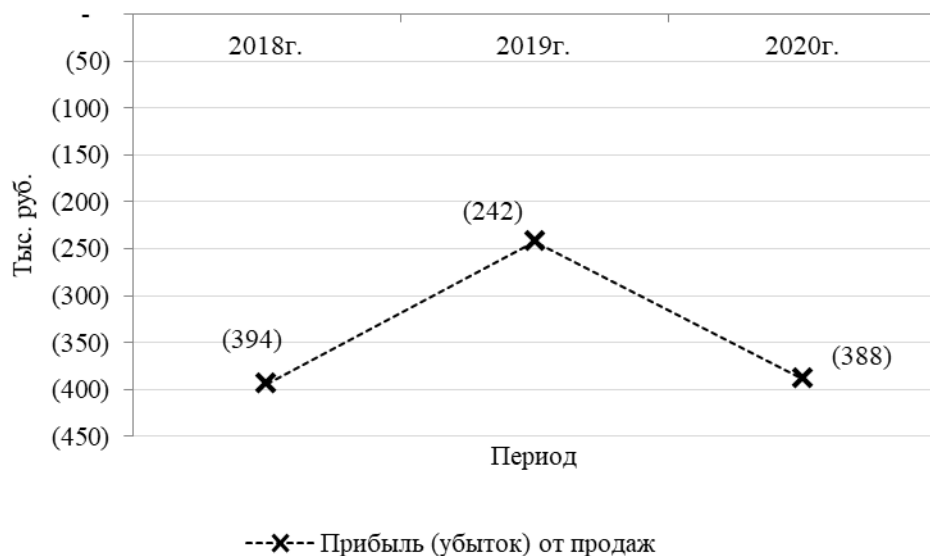
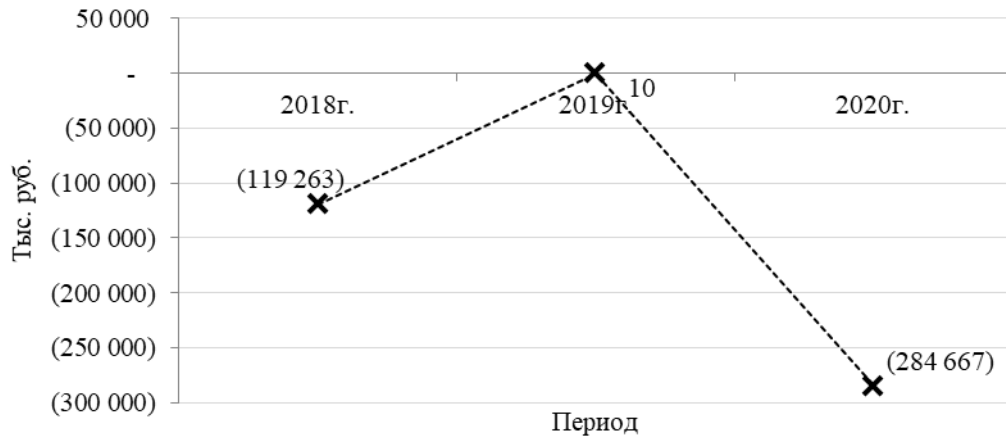


Диаграмма 23. Динамика прибыли (убытка) от продаж

Динамика чистой прибыли (убытка) организации

Таблица 23. Динамика чистой прибыли (убытка) организации

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.
Чистая прибыль (убыток)	(119 263)	10	(284 667)
Изменение в абсолютном выражении	-	119 273	(284 677)



--X-- Чистая прибыль (убыток)

Диаграмма 24. Динамика чистой прибыли (убытка) организации

Таблица 24. Общая структура доходов компании

Наименование показателя	Абсолютные значения, тыс.руб.		
	2018г.	2019г.	2020г.
Доходы от основного вида деятельности компании, в т.ч.:	-	-	-
Выручка (основной вид деятельности)	-	-	-
Доходы от вспомогательных видов деятельности компании, в т.ч.:	1	343	414
Доходы от участия в других организациях	-	-	-
Проценты к получению	-	-	-
Прочие доходы	1	343	414
Суммарные доходы компании от основной и вспомогательной деятельности	1	343	414
Выручка (основной вид деятельности)	-	-	-
Доходы от участия в других организациях	-	-	-
Проценты к получению	-	-	-
Прочие доходы	1	343	414

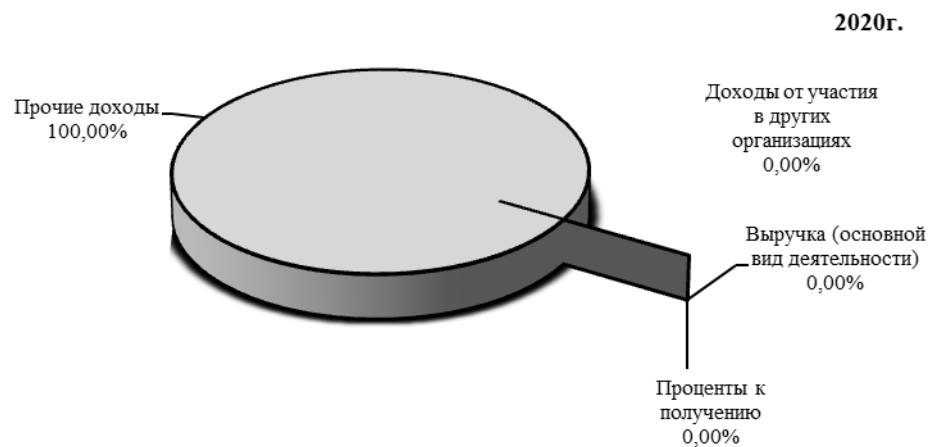
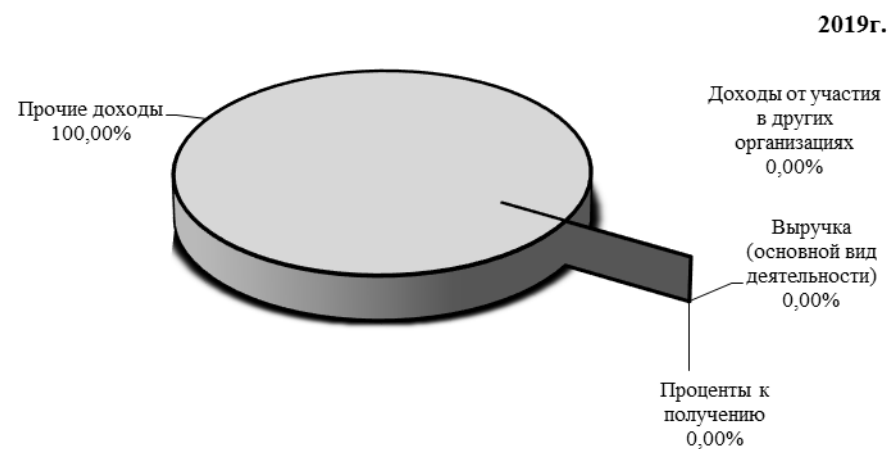
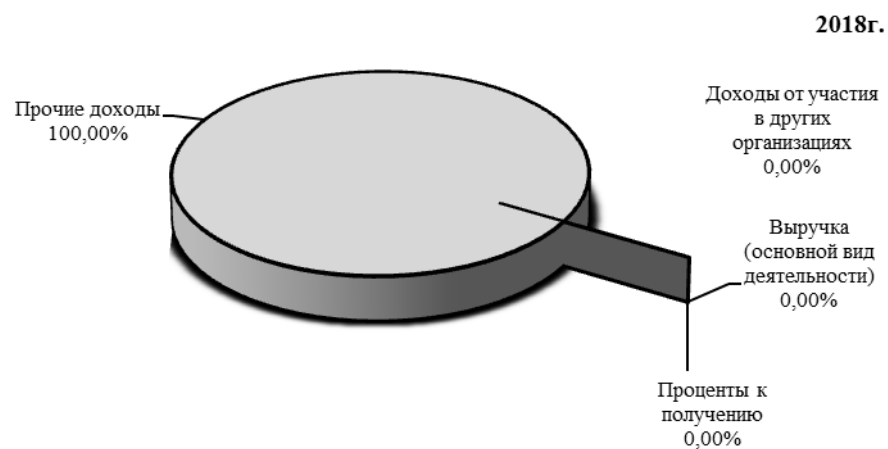


Диаграмма 25. Структура доходов компании

Таблица 25. Общая структура расходов компании

Наименование показателя	Абсолютные значения, тыс. руб.			Относительные значения, %		
	2018г.	2019г.	2020г.	2018г.	2019г.	2020г.
Себестоимость (основной вид деятельности)	-	-	-	0%	0%	0%
Коммерческие расходы	-	-	-	0%	0%	0%
Управленческие расходы	394	242	388	0%	86%	0%
Проценты к уплате	-	-	-	0%	0%	0%
Прочие расходы	118 955	39	385 566	100%	14%	100%
Итого расходы компании	119 349	281	385 954	100%	100%	100%

Основные выводы:

- Годовая выручка в течение анализируемого периода не изменилась, составив 0 руб.
- Убыток от продаж по состоянию на 31.12.2020 г. составил (388) тыс. руб., причем наблюдается положительная динамика по сравнению с предшествующим годом (242) тыс. руб.
- Анализ финансовых результатов Общества критически характеризуют деятельность организации, на последний рассматриваемый период Общество является убыточным.

3.3. Анализ финансовых коэффициентов

Финансовые коэффициенты рассчитываются на основе данных финансовой отчетности. Источниками могут являться: «Бухгалтерский баланс», «Отчет о финансовых результатах», «Отчет о нераспределенной прибыли», «Отчет о движении денежных средств». В рамках настоящего анализа Оценщик определил следующие финансовые коэффициенты:

- коэффициенты финансовой устойчивости;
- коэффициенты деловой активности;
- коэффициенты рентабельности.

3.3.1. Анализ финансовой устойчивости

Финансовая устойчивость отражает такое состояние финансовых ресурсов, при котором организация, свободно маневрируя денежными средствами, способна путем их эффективного использования обеспечить бесперебойный процесс производства и реализации продукции⁹.

В рамках анализа финансовой устойчивости предприятия, как правило, определяют следующие финансовые коэффициенты:

1. **Коэффициенты ликвидности.** Платежеспособность предприятия выступает в качестве внешнего проявления его финансовой устойчивости. Для оценки платежеспособности используются коэффициенты ликвидности, различающиеся набором оборотных активов, рассматриваемых в качестве покрытия краткосрочных обязательств, а также показатели, характеризующие достаточность собственного оборотного капитала. В целом данные коэффициенты показывают способность компании выполнять свои текущие обязательства. В рамках анализа ликвидности, как правило, определению подлежат следующие коэффициенты:
 - коэффициент **абсолютной** ликвидности, представляет собой соотношение наиболее ликвидных активов (денежных средств и краткосрочных финансовых вложений) к краткосрочным обязательствам. Нормальным считается значение коэффициента не менее **0,2**¹⁰;

⁹ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

¹⁰ Источник информации: http://www.audit-it.ru/finansaliz/terms/liquidity/calculation_of_liquidity.html

- коэффициент **быстрой** ликвидности, определяется как отношение части ликвидных активов – денежных средств, краткосрочных финансовых вложений, товарных запасов и дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев, - к краткосрочным обязательствам. Нормальным считается значение коэффициента быстрой ликвидности не менее **1,0**¹¹;
- коэффициент **текущей** ликвидности дает обобщенную оценку ликвидности активов, показывая, сколько рублей текущих активов приходится на один рубль текущих обязательств. В мировой практике значение коэффициента текущей ликвидности считается нормальным, если он находится в диапазоне от 1,5 до 2,5 (среднее значение **2,0**), в зависимости от отрасли. Значение более **3,0** может свидетельствовать о нерациональной структуре капитала¹².
2. **Коэффициент финансовой независимости (автономии).** Данный коэффициент равен отношению собственного капитала и резервов к сумме активов предприятия. Коэффициент финансовой независимости показывает долю активов организации, которые покрываются за счет собственного капитала (обеспечиваются собственными источниками формирования). Оставшаяся доля активов покрывается за счет заемных средств. Общепринятое нормальное значение коэффициента автономии в российской практике: 0,5 и более (оптимальное 0,6-0,7). В мировой практике считается минимально допустимым до 30-40% собственного капитала. Но в любом случае данный показатель сильно зависит от отрасли, а точнее от соотношения в структуре организации внеоборотных и оборотных активов. Чем больше у организации доля внеоборотных активов (фондоёмкое производство), тем больше долгосрочных источников требуется для их финансирования, а значит, больше должна быть доля собственного капитала (выше коэффициент автономии)¹³. Для целей настоящего анализа в качестве нормативного показателя финансовой независимости будет использовано среднее значение между оптимальным значением показателя в российской практике (0,65) и мировой практике (0,35). Таким образом, в качестве нормативного показателя коэффициента финансовой независимости принимается значение на уровне **0,50**.
3. **Коэффициент финансовой зависимости.** Данный показатель является обратным к коэффициенту финансовой независимости (автономии), он определяется отношением общей величины заемного капитала (обязательств) к сумме всех активов компании. Коэффициент финансовой зависимости - показывает, в какой степени организация зависит от внешних источников финансирования. Он показывает также меру способности организации, ликвидировав свои активы, полностью погасить кредиторскую задолженность. Оптимальное значение коэффициент финансовой зависимости определяется теми же соотношениями собственного и заемного капитала, как и у родственных показателей – коэффициент автономии и коэффициент финансового левериджа (debt-to-equity ratio). То есть, нормальным считается коэффициент финансовой зависимости не более 0,6-0,7. Оптимальным является коэффициент 0,5 (т.е. равное соотношение собственного и заемного капитала). Коэффициент ниже нормы, слишком низкий коэффициент говорит о слишком осторожном подходе организации к привлечению заемного капитала и об упущенных возможностях повысить рентабельность собственного капитала за счет использования эффекта финансового рычага. Коэффициент выше нормы может свидетельствовать о сильной зависимости организации от кредиторов¹⁴.
4. **Коэффициент финансового левериджа.** Это показатель соотношения заемного и собственного капитала организации. Он принадлежит к группе важнейших показателей

¹¹ Источник информации: http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/calculation_of_liquidity.html

¹² Источник информации: http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/calculation_of_liquidity.html

¹³ Источник информации: http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/solvency/coefficient_of_autonomy.html

¹⁴ Источник информации: http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/calculation_of_liquidity.html

финансового положения предприятия, куда входят аналогичные по смыслу коэффициенты автономии и финансовой зависимости, также отражающие пропорцию между собственными и заемными средствами организации. Термин "финансовый леверидж" часто используют в более общем смысле, говоря о принципиальном подходе к финансированию бизнеса, когда с помощью заемных средств у предприятия формируется финансовый рычаг для повышения отдачи от собственных средств, вложенных в бизнес. Оптимальным, особенно в российской практике, считается равное соотношение обязательств и собственного капитала (чистых активов), т.е. коэффициент финансового левериджа равный 1. Допустимым может быть и значение до 2 (у крупных публичных компаний это соотношение может быть еще больше). При больших значениях коэффициента организация теряет финансовую независимость, и ее финансовое положение становится крайне неустойчивым. Таким организациям сложнее привлечь дополнительные займы. Наиболее распространенным значением коэффициента в развитых экономиках является 1,5 (т.е. 60% заемного капитала и 40% собственного). Слишком низкое значение коэффициента финансового левериджа говорит об упущенной возможности использовать финансовый рычаг – повысить рентабельность собственного капитала за счет вовлечение в деятельность заемных средств¹⁵. Для целей настоящего анализа в качестве рекомендуемого значения коэффициента финансового левериджа будет принято значение **1,5**.

5. **Коэффициент маневренности собственных средств.** Данный коэффициент равен отношению собственных оборотных средств компании к общей величине собственных средств. Коэффициент маневренности собственных средств показывает, способность предприятия поддерживать уровень собственного оборотного капитала и пополнять оборотные средства в случае необходимости за счет собственных источников. Рекомендуемое значение у коэффициента маневренности собственных оборотных средств находится в диапазоне от 0,2 до 0,5. Иногда нормативное верхнее значение берут 0,6. Чем ближе к значению 0,5, тем больше маневренности у собственных оборотных средств. Увеличение данного показателя говорит о росте собственных оборотных средств или уменьшении собственного капитала¹⁶. Для целей настоящего анализа в качестве рекомендуемого значения коэффициента маневренности собственных средств будет принят показатель на уровне **0,35** единиц.
6. **Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами.** Данный коэффициент показывает достаточность у организации собственных средств для финансирования текущей деятельности. Данный показатель определяется как отношение разности собственного капитала и внеоборотных активов компании к оборотным активам. Данный коэффициент не имеет распространения в западной практике финансового анализа. В российской практике коэффициент был введен нормативно Распоряжением Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) от 12.08.1994 г. N 31-р «Об утверждении методических положений по оценке финансового состояния предприятий и установлению неудовлетворительной структуры баланса». Согласно указанному документу, нормальное значение коэффициента обеспеченности собственными средствами должно составлять не менее **0,1**. На дату оценки данный нормативный документ **не действует**. В качестве рекомендуемого значения коэффициента обеспеченности собственными средствами принято значение не менее **0,1**.

¹⁵ Источник информации: http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/calculation_of_liquidity.html

¹⁶ Источник информации: <http://finzz.ru/koefficient-manevrennosti-sobstvennyx-oborotnyx-sredstv.html>

Таблица 26. Определение коэффициентов ликвидности

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.	Нормативное значение	Изменение относительно нормативных значений на дату оценки
Денежные средства	-	1	7	38	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	1	-	6	3	-	-
Запасы	-	-	-	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства	178	122	134	141	-	-
Коэффициент абсолютной ликвидности	-	0,0082	0,0522	0,2695	0,200	0,070
Изменение коэффициента абсолютной ликвидности	-	#ДЕЛ/0!	536,59%	416,28%	-	-
Коэффициент быстрой ликвидности	0,0056	0,0082	0,0970	0,2908	1,000	(0,709)
Изменение коэффициента быстрой ликвидности	-	46,43%	1082,93%	199,79%	-	-
Коэффициент текущей ликвидности	0,0056	0,0080	0,0970	0,2910	2,000	(1,709)
Изменение коэффициента текущей ликвидности	-	42,86%	1112,50%	200,00%	-	-

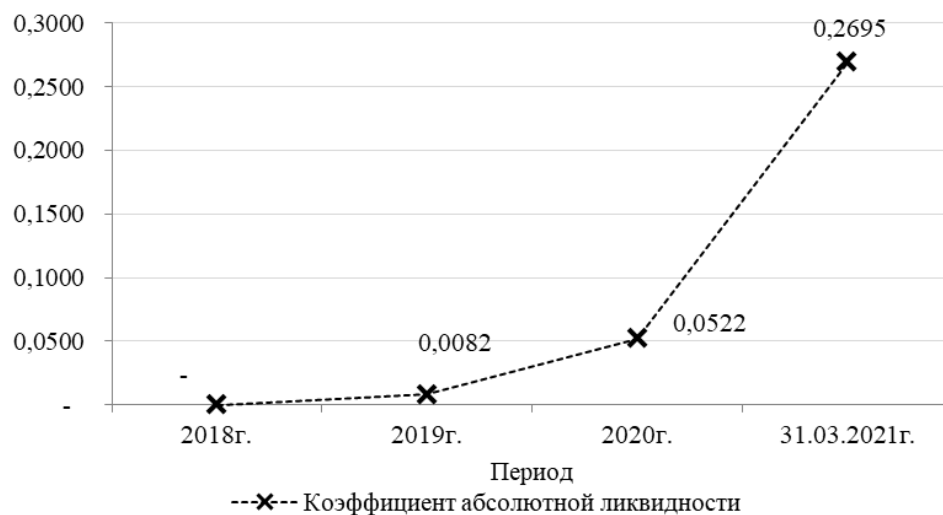


Диаграмма 26. Динамика коэффициента абсолютной ликвидности

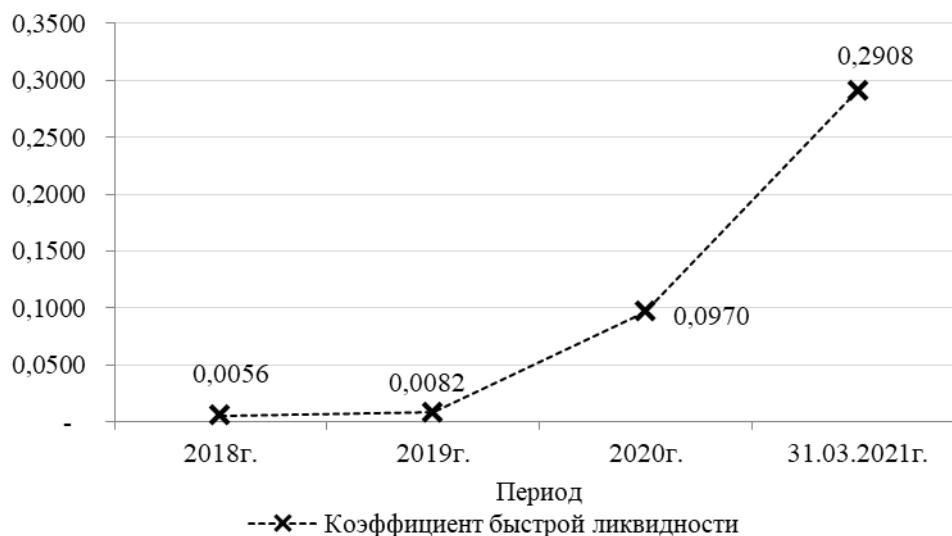


Диаграмма 27. Динамика коэффициента быстрой ликвидности

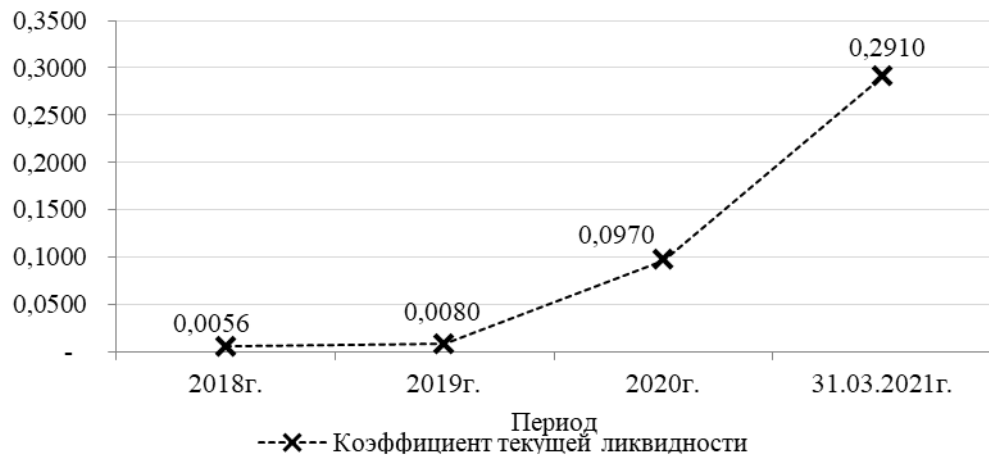


Диаграмма 28. Динамика коэффициента текущей ликвидности

1. По состоянию на 31.03.2021 года величина коэффициента абсолютной ликвидности имеет значение 0,2695 это на 0,070 пунктов выше рекомендуемого значения пунктов. Предприятие способно мгновенно расплатиться по своим краткосрочным обязательствам.
2. Величина коэффициента быстрой ликвидности по состоянию на 31.03.2021 года составляет 0,2908 пунктов, это на 0,709 пунктов ниже рекомендуемого значения. По состоянию на дату оценки предприятие не способно погасить на 100% непредвиденные платежи и осуществить выплаты по соответствующим обязательствам.
3. По состоянию на 31.03.2021 года величина коэффициента текущей ликвидности составляет 0,2910 пунктов, что на 1,709 пунктов ниже рекомендуемого значения, это говорит о том, что компания не способна погашать текущие (краткосрочные) обязательства за счет только оборотных активов.

Таблица 27. Определение коэффициентов финансовой независимости/зависимости

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.	Нормативное значение	Изменение относительно нормативных значений на дату оценки
Собственный капитал	385 573	385 583	100 916	100 935	-	-
Заемный капитал	178	122	134	141	-	-
Активы компании	385 751	385 705	101 050	101 076	-	-
Коэффициент финансовой независимости	0,9995	0,9997	0,9987	0,9986	0,500	0,499
Изменение коэффициента финансовой независимости	-	0,02%	-0,10%	-0,01%	-	-
Коэффициент финансовой зависимости	0,0005	0,0003	0,0013	0,0014	0,500	(0,499)
Изменение коэффициента финансовой зависимости	-	-40,00%	333,33%	7,69%	-	-
Коэффициент финансового левериджа	0,0005	0,0003	0,0013	0,0014	1,500	(1,499)
Изменение коэффициента финансового левериджа	-	-40,00%	333,33%	7,69%	-	-

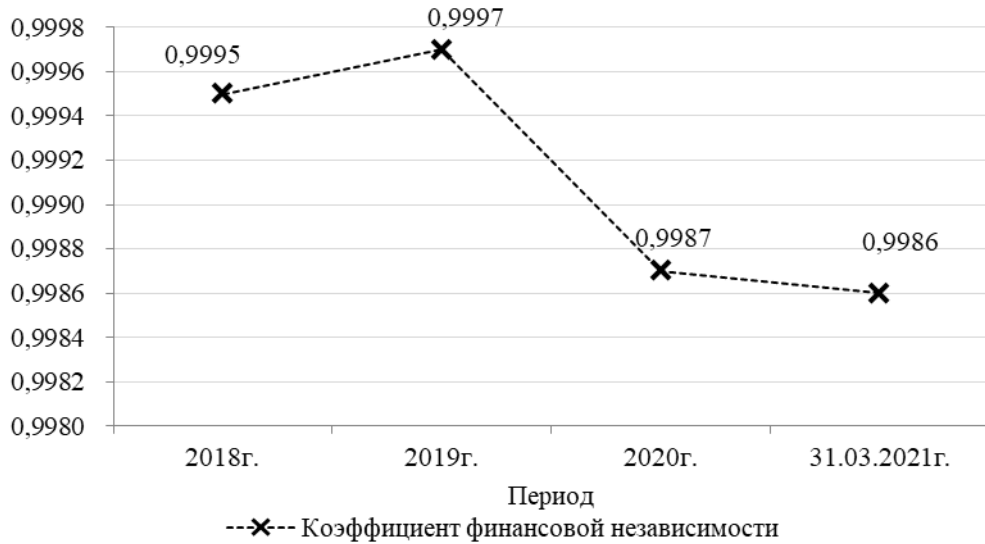


Диаграмма 29. Динамика коэффициента финансовой независимости

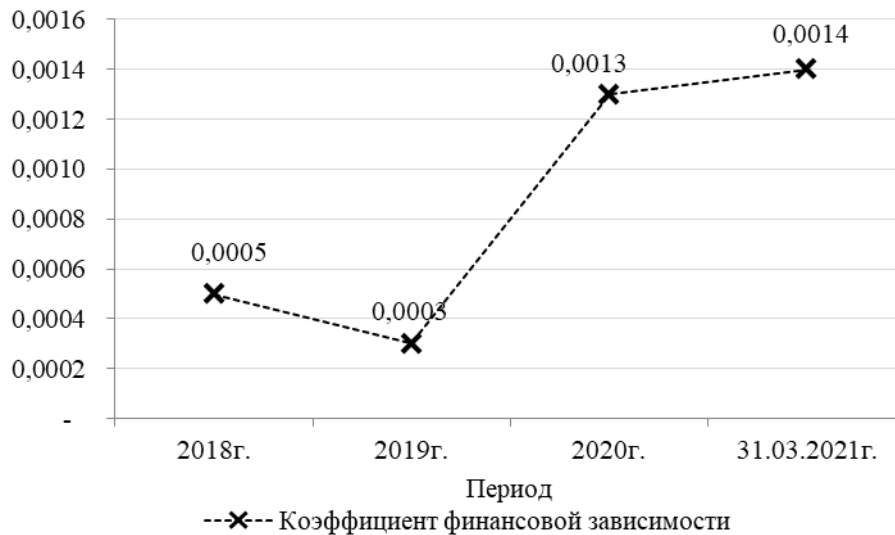


Диаграмма 30. Динамика коэффициента финансовой зависимости

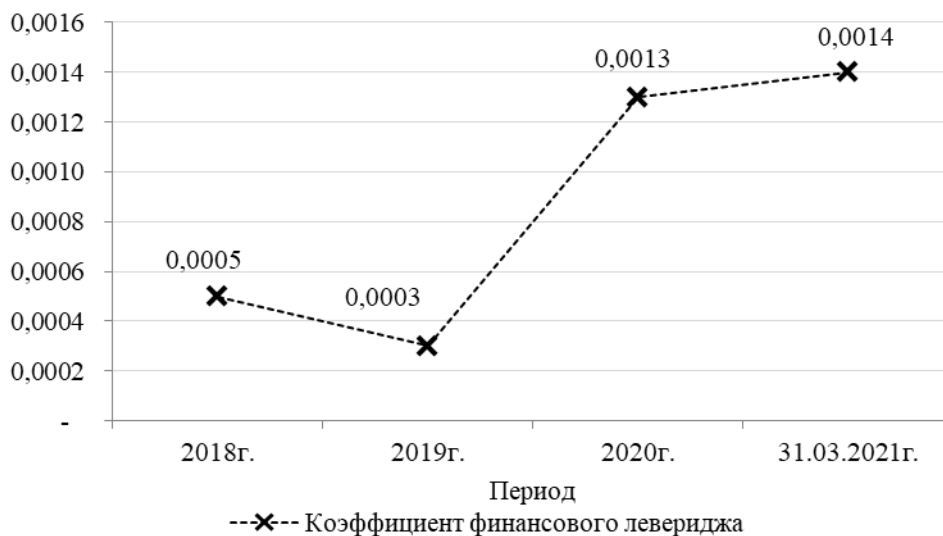
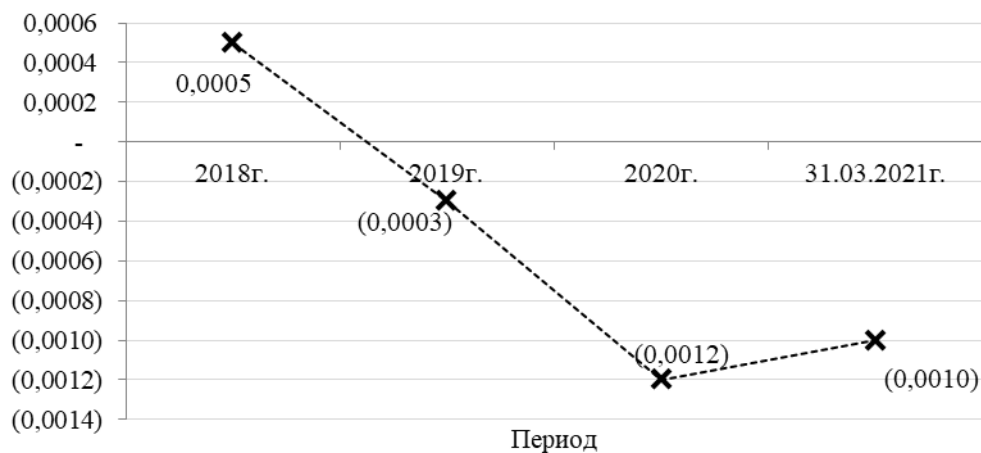


Диаграмма 31. Динамика коэффициента финансового левериджа

Величина коэффициента финансовой независимости по состоянию на 31.03.2021 года составляет 0,9986 пунктов, это на 0,499 пунктов выше рекомендуемого значения. Это свидетельствует о полной независимости компании от внешних источников финансирования.

Таблица 28. Коэффициент маневренности собственных средств

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.	Нормативное значение	Изменение относительно нормативных значений на дату оценки
Собственный капитал	385 573	385 583	100 916	100 935	-	-
Внеоборотные активы	385 750	385 704	101 037	101 034	-	-
Собственный оборотный капитал	(177)	(121)	(121)	(99)	-	-
Коэффициент маневренности собственных средств	0,0005	(0,0003)	(0,0012)	(0,0010)	0,350	(0,3510)
Изменение коэффициента маневренности собственных средств	-	160,00%	-300,00%	16,67%	-	-



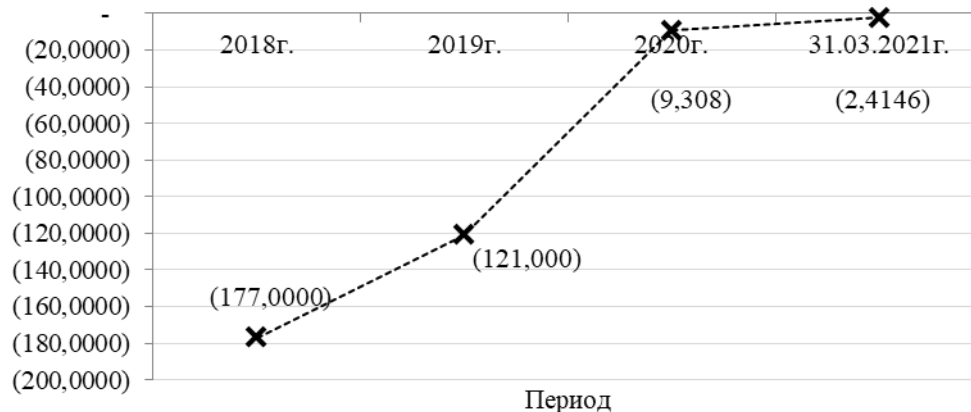
--X-- Коэффициент маневренности собственных средств

Диаграмма 32. Динамика коэффициента маневренности собственных средств

Коэффициент маневренности собственных средств по состоянию на 31.03.2021 года имеет отрицательное значение (0,0010).

Таблица 29. Определение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.	Нормативное значение	Изменение относительно нормативных значений на дату оценки
Собственный капитал	385 573	385 583	100 916	100 935	-	-
Внеоборотные активы	385 750	385 704	101 037	101 034	-	-
Оборотные активы	1	1	13	41	-	-
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	(177,0000)	(121,000)	(9,308)	(2,4146)	0,100	(2,515)
Изменение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами	-	31,64%	92,31%	74,06%	-	-



---x--- Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами

Диаграмма 33. Динамика коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.03.2021 года имеет отрицательное значение (2,4146).

Таблица 30. Сводная таблица коэффициентов, характеризующих финансовую устойчивость компании

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.	31.03.2021г.	Нормативное значение	Изменение относительно нормативных значений на дату оценки
Коэффициент абсолютной ликвидности	-	0,0082	0,0522	0,2695	0,2000	0,0700
Коэффициент быстрой ликвидности	0,0056	0,0082	0,0970	0,2908	1,0000	(0,7090)
Коэффициент текущей ликвидности	0,0056	0,0080	0,0970	0,2910	2,0000	(1,7090)
Коэффициент финансовой независимости	0,9995	0,9997	0,9987	0,9986	0,5000	0,4990
Коэффициент финансовой зависимости	0,0005	0,0003	0,0013	0,0014	0,5000	(0,4990)
Коэффициент маневренности собственных средств	0,0005	(0,0003)	(0,0012)	(0,0010)	0,3500	(0,3510)
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	(177,0000)	(121,0000)	(9,3077)	(2,4146)	0,1000	(2,5150)

По итогам проведенного анализа, можно сделать вывод о том, что финансовая устойчивость предприятия является крайне низкой, большинство рассмотренных коэффициентов финансовой устойчивости имеют значения ниже нормативных или отрицательные.

3.4. Анализ деловой активности

Деловая активность предприятия в финансовом аспекте проявляется, прежде всего, в скорости оборота его средств. Анализ деловой активности заключается в исследовании уровней и динамики разнообразных коэффициентов оборачиваемости, основными из которых являются:

1. **Коэффициент оборачиваемости активов.** Данный показатель отражает скорость оборота совокупного капитала предприятия, т.е. показывает, сколько раз за рассматриваемый период происходит полный цикл производства и обращения, приносящий соответствующий эффект в виде прибыли, или сколько денежных

- единиц реализованной продукции принесла каждая единица активов. Данный показатель определяется как отношение выручки к среднегодовой стоимости активов.
2. **Коэффициент оборачиваемости оборотных средств.** Данный показатель определяется как отношение выручки от реализации продукции, без учета налога на добавленную стоимость и акцизного сбора к сумме оборотных средств предприятия. Уменьшение этого коэффициента свидетельствует о замедлении оборота оборотных средств.
 3. **Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности.** В процессе хозяйственной деятельности предприятие дает товарный кредит для потребителей своей продукции, то есть существует разрыв во времени между продажей товара и поступлением оплаты за него, в результате чего возникает дебиторская задолженность. Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности показывает, сколько раз за год обернулись средства, вложенные в расчеты. Данный показатель определяется как отношение выручки к среднегодовой суммы дебиторской задолженности.
 4. **Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности.** Данный коэффициент показывает расширение или снижение коммерческого кредита, предоставленного предприятию. Рост коэффициента означает увеличение скорости оплаты задолженности предприятия, снижение - рост покупок в кредит. Данный показатель определяется как отношение выручки к среднегодовой суммы кредиторской задолженности.
 5. **Коэффициент оборачиваемости материальных запасов.** Данный коэффициент отражает число оборотов товарно-материальных запасов предприятия за анализируемый период. Снижение данного показателя свидетельствует об относительном увеличении производственных запасов и незавершенного производства или о снижении спроса на готовую продукцию. В целом, чем выше показатель оборачиваемости материальных запасов, тем меньше средств завязано в этой наименее ликвидной статье оборотных активов, тем более ликвидную структуру имеют оборотные активы и тем устойчивее финансовое положение предприятия.
 6. **Коэффициент оборачиваемости основных средств.** Коэффициент оборачиваемости основных средств (фондоотдача) рассчитывается как отношение чистой выручки от реализации продукции (работ, услуг) к среднегодовой стоимости основных средств. Он показывает эффективность использования основных средств компании.
 7. **Коэффициент оборачиваемости собственного капитала.** Коэффициент оборачиваемости собственного капитала рассчитывается как отношение чистой выручки от реализации продукции (работ, услуг) к среднегодовой величине собственного капитала предприятия и характеризует эффективность использования собственного капитала предприятия.

Важность показателей оборачиваемости объясняется тем, что характеристики оборота во многом определяют уровень прибыльности предприятия. Конечным результатом анализа деловой активности компании является определение операционного и финансового циклов предприятия.

Операционный цикл — это время полного оборота всей суммы оборотных активов. Это количество дней, которое проходит с момента поступления сырья и материалов на склад компании до реализации готовой продукции (услуг). В рамках настоящего анализа, операционный цикл компании определяется как сумма оборачиваемости материальных запасов и оборачиваемости дебиторской задолженности, выраженные в днях.

Финансовый цикл — это время с момента оплаты сырья и материалов до поступления средств за отгруженную продукцию. Чем меньше финансовый цикл, тем эффективнее работает коммерческая организация. В рамках настоящего анализа, финансовый цикл

компании определяется как разность между оборотом кредиторской задолженности и операционного цикла, выраженные в днях.

Таблица 31. Коэффициенты, характеризующие деловую активность компании

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.
Выручка	-	-	-
Среднегодовая сумма всех активов	385 751	385 728	243 378
Среднегодовая сумма основных средств	-	-	-
Среднегодовая сумма собственного капитала	385 573	385 578	243 250
Среднегодовая величина оборотных активов	1	1	7
Среднегодовые остатки запасов	-	-	-
Среднегодовая величина дебиторской задолженности	1	1	3
Среднегодовая величина краткосрочных финансовых вложений	-	-	-
Среднегодовая величина денежных средств	-	1	4
Среднегодовая величина кредиторской задолженности	178	150	128
Среднегодовая величина кредитов и займов	-	-	-
Среднегодовая величина обязательств	178	150	128
Коэффициент оборачиваемости активов	-	-	-
Срок оборота активов в днях	-	-	-
Коэффициент оборачиваемости оборотных средств	-	-	-
Срок оборота оборотных активов в днях	-	-	-
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	-	-
Срок оборота дебиторской задолженности в днях	-	-	-
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности	-	-	-
Срок оборота кредиторской задолженности в днях	-	-	-
Коэффициент оборачиваемости материальных запасов	-	-	-
Срок оборота запасов в днях	-	-	-
Коэффициент оборачиваемости основных средств	-	-	-
Срок оборота основных средств в днях	-	-	-
Коэффициент оборачиваемости собственного капитала	-	-	-
Срок оборота собственного капитала	-	-	-
Операционный цикл в днях	-	-	-
Финансовый цикл в днях	-	-	-

Выводы по деловой активности компании:

Проанализировать деловую активность не представляется возможным из-за отсутствия выручки у оцениваемого Общества.

3.5. Анализ рентабельности

Рентабельность – относительный показатель экономической эффективности. Рентабельность комплексно отражает степень эффективности использования материальных, трудовых и денежных ресурсов, а также природных богатств. Коэффициент рентабельности рассчитывается как отношение прибыли к активам, ресурсам или потокам, ее формирующим. Может выражаться как в прибыли на единицу вложенных средств, так и в прибыли, которую несет в себе каждая полученная денежная единица. Показатели рентабельности часто выражают в процентах¹⁷.

В рамках анализа рентабельности предприятия, Оценщик определил следующие финансовые коэффициенты:

1. **Рентабельность активов.** Рентабельность активов представляет собой финансовый коэффициент, показывающий доходность и эффективность деятельности предприятия. Рентабельность активов показывает, какая прибыль получена организацией с каждого затраченного рубля. Рентабельность активов рассчитывается как частное от деления чистой прибыли на среднюю величину активов.
2. **Рентабельность оборотных активов.** Данный коэффициент определяется соотношением чистой прибыли к оборотным активам. Рентабельность показывает

¹⁷ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

возможность компании обеспечить удовлетворительного объема прибыли в отношении к оборотным средствам. То есть, чем выше коэффициент, тем более эффективным становится предприятие.

3. **Рентабельность собственного капитала.** Относительный показатель эффективности деятельности, частное от деления чистой прибыли, полученной за период, на собственный капитал организации. Показывает отдачу на инвестиции собственников компании с точки зрения учетной прибыли.
4. **Рентабельность продаж.** Коэффициент рентабельности, который показывает долю прибыли в каждом заработанном рубле. Обычно рассчитывается как отношение операционной прибыли (прибыли до налогообложения) за определенный период к объему продаж (выручке) за тот же период.

Таблица 32. Определение показателей рентабельности

Наименование показателя	2018г.	2019г.	2020г.
Выручка	-	-	-
Прибыль (убыток) от продаж	(394)	(242)	(388)
Чистая прибыль (убыток)	(119 263)	10	(284 667)
Среднегодовая сумма всех активов	385 751	385 728	243 378
Среднегодовая величина оборотных активов	1	1	7
Среднегодовая сумма собственного капитала	385 573	385 578	243 250
Рентабельность активов	-30,90%	0,00%	-117,00%
<i>Изменение коэффициента рентабельности активов</i>	-	-100%	-
Рентабельность оборотных активов	-11926300,00%	1000,00%	-4066671,40%
<i>Изменение коэффициента рентабельности оборотных активов</i>	-	-100%	-406767%
Рентабельность собственного капитала по чистой прибыли	30,90%	0,00%	-117,00%
<i>Изменение коэффициента рентабельности собственного капитала по чистой прибыли</i>	-	-100%	-
Рентабельность продаж по прибыли от продаж	-	-	-
<i>Изменение коэффициента рентабельности продаж по прибыли от продаж</i>	-	-	-

Выводы по рентабельности компании:

По состоянию на дату оценки рентабельность собственного капитала компании (по чистой прибыли) имеет отрицательное значение, что свидетельствует об убыточности компании.

3.6. Итоговые выводы по финансовому состоянию компании

1. На протяжении рассматриваемого периода валюта баланса имеет тенденцию к снижению.
2. По состоянию на дату оценки в структуре активов компании преобладают внеоборотные активы 99,96%. Учитывая основной вид деятельности компании данное соотношение можно считать приемлемым.
3. Структура внеоборотных активов по состоянию на дату оценки состоит из:
 - отложенных налоговых активов (100,00%).
4. Структура оборотных активов по состоянию на дату оценки состоит из:
 - денежных средств (92,68%);
 - дебиторской задолженности (7,32%).
5. По состоянию на дату оценки в структуре пассива компании преобладают собственные средства. Соотношение собственного капитала к заемному капиталу, на конец анализируемого периода, составляет 99,86% к 0,14% соответственно. Данное соотношение свидетельствует о полной финансовой независимости компании от внешних источников финансирования.
6. В структуре собственного капитала по состоянию на дату оценки присутствуют следующие активы:

- уставный капитал (229,38%);
 - добавочный капитал (271,05%);
 - нераспределённая прибыль, непокрытый убыток (-400,403%).
7. По состоянию на дату оценки структура заемного капитала состоит только из краткосрочных обязательств.
 8. Краткосрочные обязательства состоят только из кредиторской задолженности.
 9. Годовая выручка в течение анализируемого периода не изменилась, составив 0 руб.
 10. Убыток от продаж по состоянию на 31.12.2020 г. составил (388) тыс. руб., причем наблюдается положительная динамика по сравнению с предшествующем годом (242) тыс. руб.
 11. Анализ финансовых результатов Общества критически характеризуют деятельность организации, на последний рассматриваемый период Общество является убыточным.
 12. По итогам проведенного анализа, можно сделать вывод о том, что финансовая устойчивость предприятия является крайне низкой, большинство рассмотренных коэффициентов финансовой устойчивости имеют значения ниже нормативных или отрицательные.
 13. Проанализировать деловую активность не представляется возможным из-за отсутствия выручки у оцениваемого Общества.
 14. По состоянию на дату оценки рентабельность собственного капитала компании (по чистой прибыли) имеет отрицательное значение, что свидетельствует об убыточности компании.

Настоящий раздел Отчета содержит описание общеэкономической ситуации в России и отрасли, к которой относится Объект оценки.

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта

4.1.1. Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки¹⁸

В 2020 году ВВП России сократился на 3,1%. В 2021 году ожидается восстановительный рост, за исключением 1-го квартала.

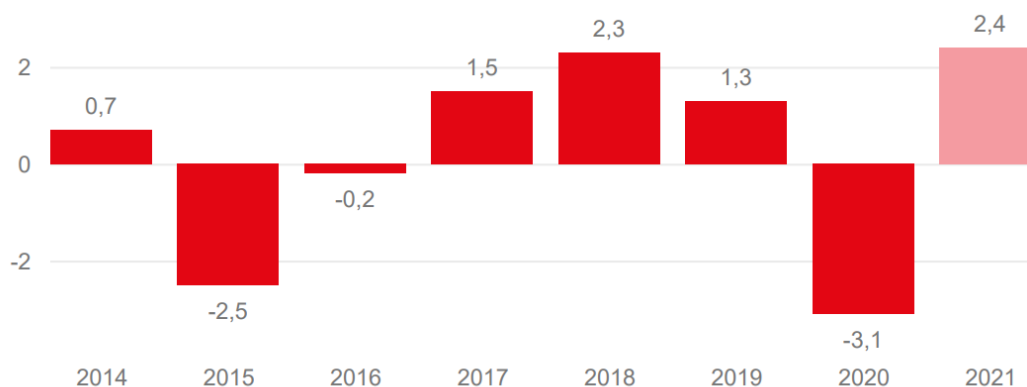


Рисунок 1. Динамика ВВП РФ

В марте 2021 года Банк России впервые за 2,5 года поднял ключевую ставку до 4,5%, ориентируясь на ускорение роста цен. Период ослабления денежно-кредитной политики закончен, ожидается дальнейший рост ключевой ставки до конца 2021 года.



Рисунок 2. Динамика ключевой ставки и инфляции, %

В конце 2021 года курс доллара, по прогнозам Oxford Economics, составит 73,4 руб./долл.

¹⁸ Источник: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2021/04/22/867291-ekonomika-vosstanavlivaetsya>



Рисунок 3. Динамика обменного курса, руб./долл. США

Экономика восстанавливается быстрее ожиданий правительства. Минэкономразвития ожидает возвращения к доковидным показателям уже в этом году. Эксперты считают ожидания МЭР относительно темпов роста экономики реалистичными и даже избыточно консервативными.

Российская экономика способна достичь докризисных уровней уже к концу 2021 г., утверждает в сценарных условиях социально-экономического развития страны, которые подготовило Минэкономразвития (МЭР). По итогам текущего года МЭР ожидает роста ВВП на 2,9 п. п. и прироста инвестиций на 3,3% по сравнению с прошлым годом.

Этому будет способствовать в первую очередь высокая среднегодовая цена на нефть (прогноз цены повышен на \$15 до \$60,3 за баррель Urals). По оценкам МЭР, восстановление цен на нефть происходит быстрее, чем ожидалось: они уже практически вернулись на допандемические уровни, что можно считать главным результатом соглашения ОПЕК+.

Вторым важным фактором роста экономики станет активизация розничной торговли – МЭР ожидает роста ее оборота за этот год на 5,1%. Выплаты в 2020 году населению не оказали негативного влияния на экономику, а, напротив, поддержали внутренний спрос.

Инфляция за год должна замедлиться до 4,3%. Аналитики достаточно серьезно оценивают последствия ультрамягкой денежно-кредитной политики со стороны мировых центробанков и вынуждены закладывать этот фактор в долгосрочные тренды. Пока продолжается рост цен на мировых рынках, государственные демпферные механизмы будут работать. Это заложено в прогноз МЭР. Эффект от принятых мер по сдерживанию роста цен в ведомстве оценивают в 0,3 п. п. – т. е. без них годовая инфляция снизилась бы лишь до 4,5–4,6%. Возвращения инфляции на целевой уровень Банка России (4%) в МЭР ожидают в следующем году.

Эксперты считают ожидания МЭР относительно темпов роста экономики реалистичными и даже избыточно консервативными, поскольку международные финансовые организации оценивают наши перспективы оптимистичнее. В апрельском прогнозе эксперты МВФ существенно улучшили прогноз темпов восстановления российского ВВП в 2021 г. – на 0,8 п. п. до 3,8%.

По итогам года ВВП может достичь более высокого уровня и при определенных условиях рост может достичь 4%. Этому будут способствовать внешние факторы – ускорение роста экономики США и Китая до 5–6%.

Впрочем, консерватизм МЭР может оказаться оправданным в случае новых волн пандемии. В случае дальнейшего ухудшения эпидемической ситуации в мире можно ожидать усиления волатильности на мировых энергетических рынках, что неизбежно найдет отражение в показателях экономики и бюджетной системы России. Наличие таких рисков выступает в роли ограничивающего фактора для роста долгосрочных инвестиций.

Есть риск нереализации оптимистичных прогнозов из-за сокращения мер поддержки

правительства и нежелания бизнеса инвестировать. Аналитики считают, что на данном этапе важно дозагрузить промышленные мощности до уровня 2013 г. От того, удастся ли это сделать, будет зависеть исполнение прогноза по росту инвестиций на 3,3% в этом году.

А вот прогноз МЭР по инфляции кажется экспертам слишком оптимистичным. Инфляция в измерении декабрь к декабрю в 2021 г. все же окажется несколько выше 4,3%, на данный момент аналитиками ожидаются цифры ближе к 4,6–4,7%. Всплеск цен начала года оказался несколько более длительным, чем казалось еще в марте. В последующие годы она будет ближе к 4%, и возможны продолжительные периоды дезинфляционного давления. Хотя мировая инфляция может преподнести какие-то сюрпризы.

Эксперты напоминают, что помимо конъюнктурных факторов темпы восстановления экономики в значительной мере будут зависеть от денежно-кредитной и фискальной политики. Реальный сектор понес существенные потери из-за последствий коронавируса и по-прежнему нуждается в доступных инвестиционных ресурсах, направленных на достижение национальной цели по реальному росту инвестиций в основной капитал к 2030 г. В этих условиях высока роль стабильности долгосрочных процентных ставок по кредитам на приемлемых для бизнеса уровнях.

При этом в российской экономике сохраняется ряд структурных ограничений, препятствующих более значительным темпам восстановления ВВП. В первую очередь это низкая производительность труда и большая зависимость от высокотехнологичного импорта. Основной целью социально-экономического развития должна стать качественная трансформация национальной экономики, подразумевающая стимулирование локального выпуска высокотехнологичных производств в целях постепенного замещения импорта и открытия новых рабочих мест. Это будет способствовать долгосрочной стабильности в отличие от краткосрочного ускорения темпов прироста ВВП.

Итоговые выводы о социально-экономическом развитии РФ

Итоговые выводы о социально-экономическом развитии РФ сделаны на основании данных Министерства экономического развития РФ, которые опубликованы на момент проведения исследования.

Основные параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития РФ, % г/г

	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП	-3	2,9	3,2	3	3
ИНФЛЯЦИЯ	4,9	4,3	4	4	4
ПРОМПРОИЗВОДСТВО	-2,6	2	3,4	2,9	2,8
ИНВЕСТИЦИИ	-1,4	3,3	5,3	5,1	5,3
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ	-4,1	5,1	2,9	2,8	2,8
РЕАЛЬНАЯ ЗАРПЛАТА	2,5	2	2,3	2,5	2,5
БЕЗРАБОТИЦА (%)	5,8	5,2	4,7	4,6	4,5
СРЕДНЕГОДОВОЙ КУРС ДОЛЛАРА (РУБ.)	71,9	73,3	71,8	72,6	73,6
ЦЕНА НЕФТИ URALS (\$ ЗА БАРРЕЛЬ)	41,4	60,3	56,2	54,8	54,2

ИСТОЧНИК: МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ

Рисунок 4. Основные параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития РФ

4.2. Анализ ценообразующих факторов

В отчете приведен анализ рынка инвестиционных фондов.

4.2.1. Анализ рынков и деятельности паевых инвестиционных фондов, итоги 1 квартала 2021 г.¹⁹

В первом квартале 2021 г. на рынке коллективных инвестиций продолжился рост стоимости чистых активов и приток средств. СЧА открытых ПИФ увеличилась на 13% и достигла 757 млрд руб. С начала года приток средств в ОПИФ составил 73 млрд руб. Отмечается повышенный интерес к фондам акций и смешанным фондам. На фоне отрицательной доходности по облигационным индексам фонды облигаций показали крайне умеренную положительную динамику. Хорошую доходность, в отличие от предыдущих периодов, продемонстрировали фонды, инвестирующие в сырьевые активы, компании малой и средней капитализации и дивидендные акции. Продолжается активный рост объема биржевых фондов: с начала года он подскочил на 30%, до 111 млрд руб.

Мировые и локальные рынки

В первом квартале 2021 г. на мировых рынках на фоне повышенной волатильности продолжались разнонаправленные тенденции.

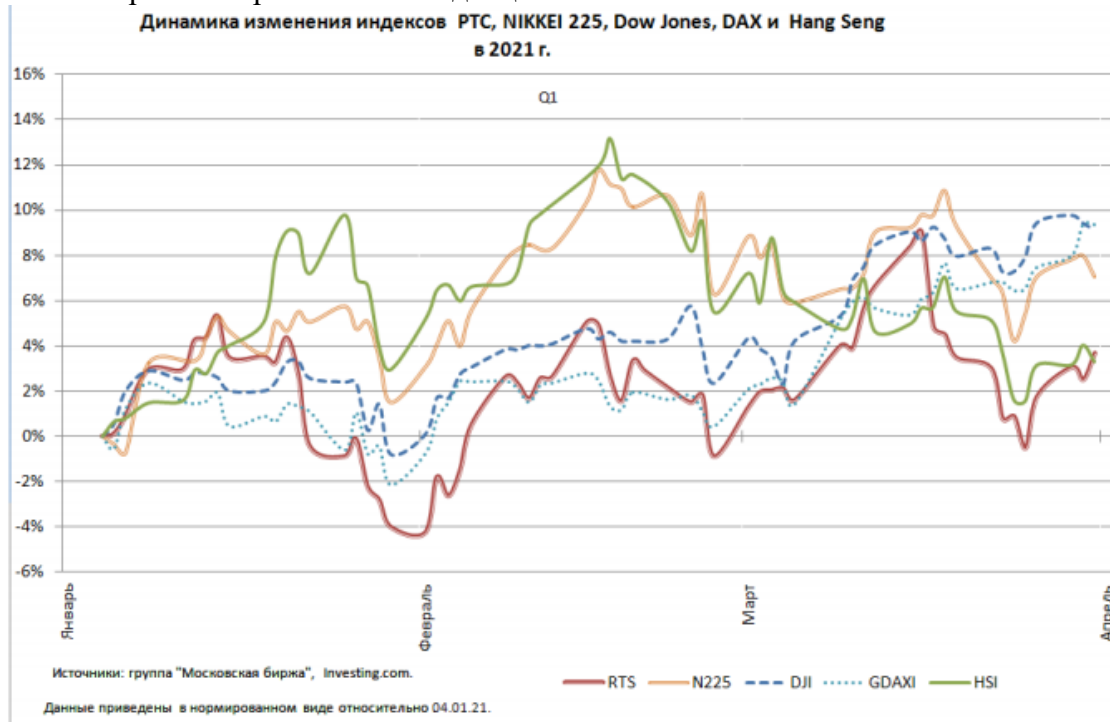


Рисунок 5. Динамика изменения индексов

Индекс RTS в этот период выглядел хуже других мировых индексов. В течение января, следуя общему негативному тренду, он упал на 9% (от максимального до минимального значения). Период февраль – середина марта отмечен ростом на 14%. Затем вновь начался спад. В конечном счете по итогу квартала индекс RTS прибавил 3,7%.

Период	RTS	DJI	HSI	GDAXI	N225	IMOEX
YTD18	-12,0	-7,0	-15,9	-19,8	-14,9	12,3
YTD19	44,9	25,8	12,5	27,2	18,2	28,6
YTD20	-11,3	6,9	-4,3	3,8	16,0	6,9
YTD21	3,7	9,1	3,3	9,3	7,0	5,7
1Q21	3,7	9,1	3,3	9,3	7,0	5,7

Источник: расчеты НАУФОР.

Рисунок 6. Доходность фондовых индексов

¹⁹ Обзор составлен по данным сайта: <http://pif.naufor.ru/tree.asp?n=21672>

Несмотря на крайне нестабильную и нервную обстановку, все анализируемые мировые фондовые индексы показали за первые три месяца 2021 г. положительный результат. При этом выделяются индекс GDAXI (ФРГ) – плюс 9,3% – и индекс DJI (США), выросший на 9,1%.

Отечественный индекс Московской биржи, рассчитываемый в национальной валюте, следовал в тренде мировых индексов. Он также потерял во второй половине января 5,5%. Затем произошла существенная восстановительная коррекция до середины марта, и индекс прибавил 6,8%.

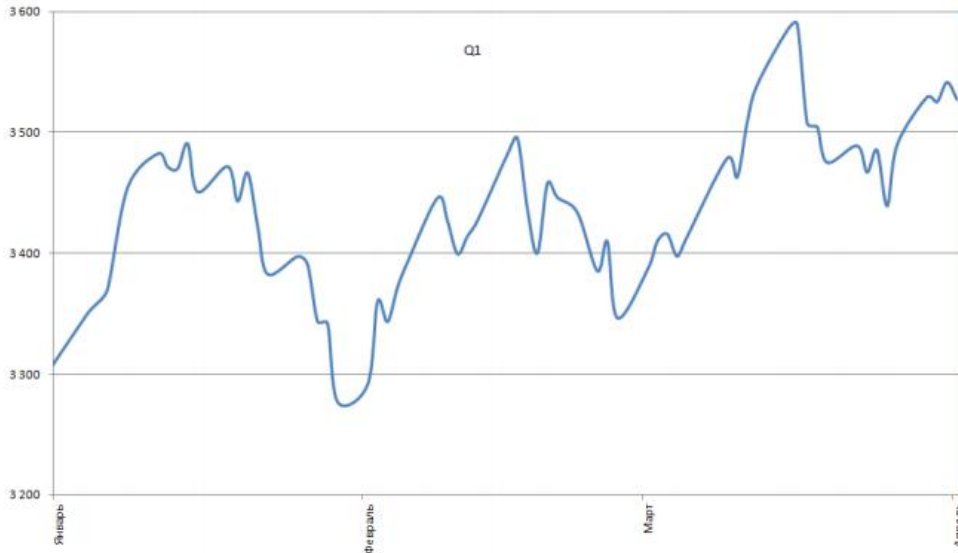


Рисунок 7. Динамика изменения Индекса Московской Биржи

Банк России 22 марта 2021 г. повысил ключевую ставку – впервые с декабря 2014-го. Она увеличилась на 0,25 п. п., до 4,50%. Динамика индекса корпоративных облигаций MCX CBI TR и индекса государственных облигаций MCX RGBI TR существенно изменилась: если во втором – четвертом кварталах 2020 г. эти индексы росли, то в первом квартале 2021 г. наблюдается их снижение.

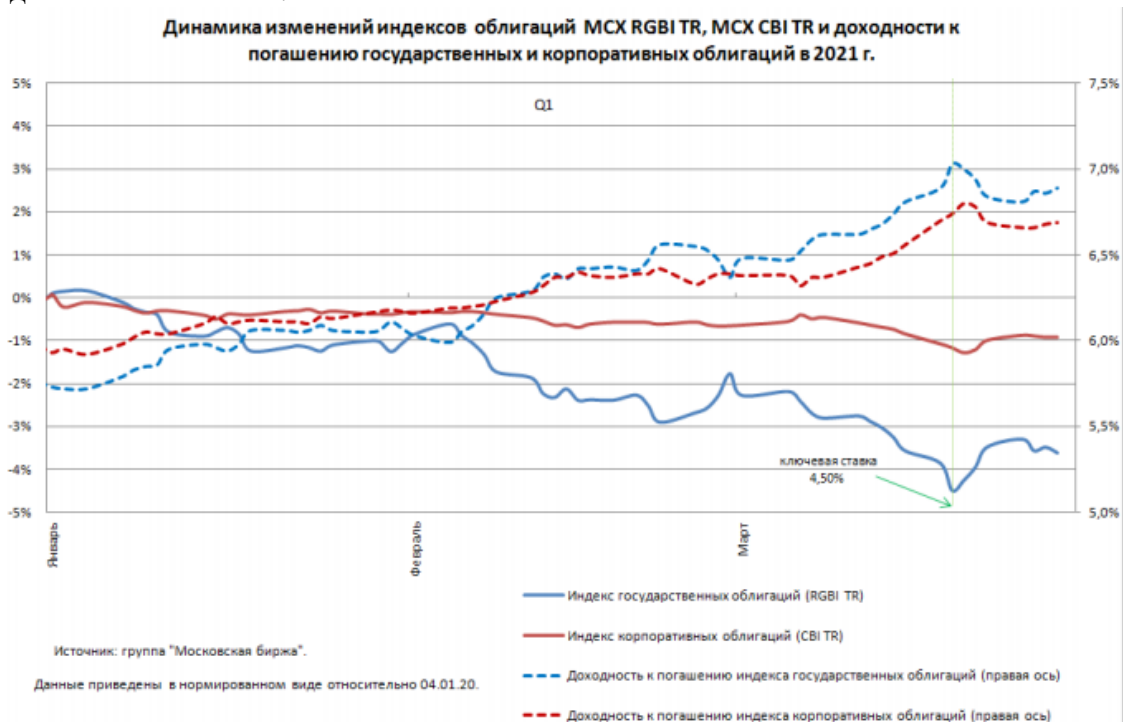


Рисунок 8. Динамика изменений индексов облигаций и доходности к погашению государственных и корпоративных облигаций в 2021 г.

В целом, судя по индексу MCX CBI TR, доходность инвесторов в корпоративные облигации за первый квартал 2021 г. составила минус 0,88% (в четвертом квартале 2020 г. – плюс 1,81%), а владельцев гособлигаций, если ориентироваться на индекс MCX RGBI TR, – минус 3,48% (в последнем квартале прошлого года – плюс 1,82%). Отмечается одномоментный провал индексов после объявления решения ЦБ об увеличении ключевой ставки. Доходности к погашению корпоративных и государственных облигаций в течение первого квартала 2021 г. демонстрировали постоянный рост. Сразу за изменением ключевой ставки последовали скачки доходности – до 6,80% по корпоративным бумагам и до 7,03% – по государственным. Средневзвешенная доходность к погашению корпоративных облигаций, судя по индексу MCX CBI, изменялась в первом квартале 2021 г. в диапазоне от 5,92% до 6,80% при среднем значении 6,30%. Аналогично по индексу MCX RGBI TR средневзвешенная доходность к погашению находилась в коридоре от 5,72% до 7,03% при среднем значении 6,31%. Спред между доходностями к погашению корпоративных и государственных облигаций в первом квартале оказался минимальным – плюс 0,023 п. п. (в четвертом квартале 2020 г. – плюс 0,39 п. п.). В период февраль – начало марта отмечается активный рост цены на нефть: если в начале января она составляла 51,1 долл./барр., то к первым числам марта выросла на 29,4% и достигла 69,4 долл./барр.

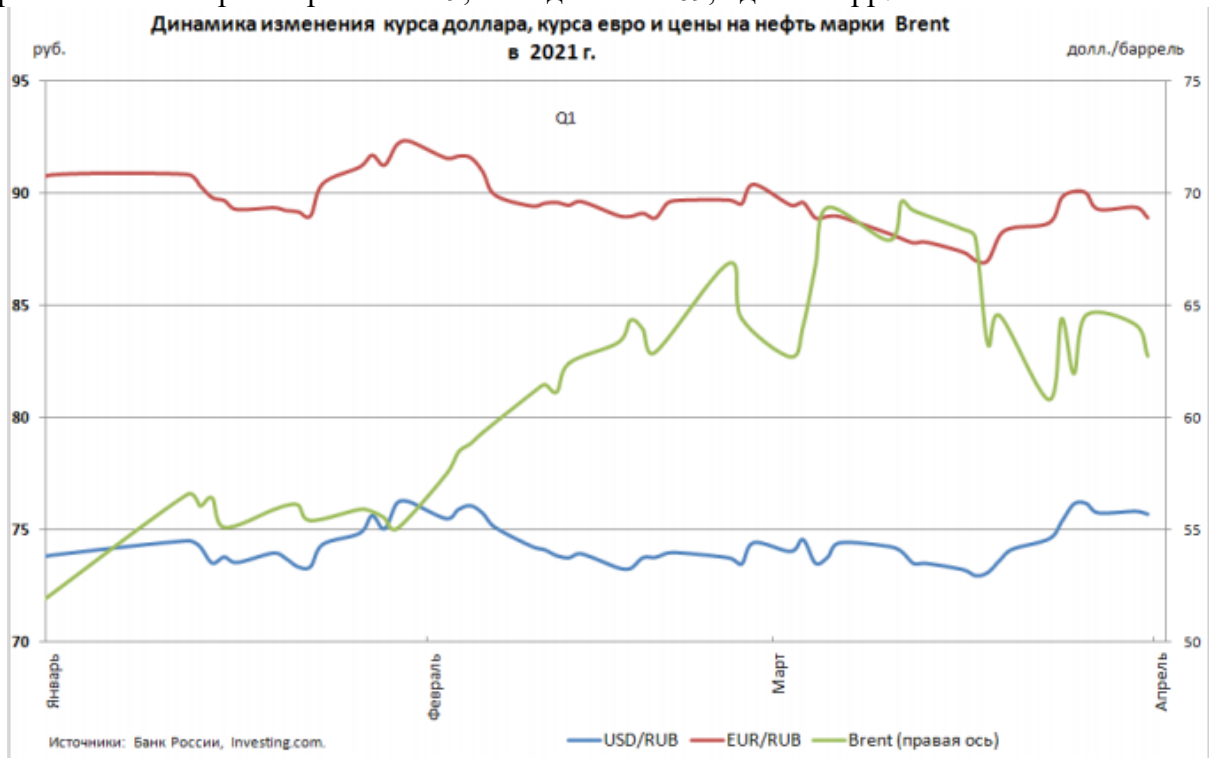


Рисунок 9. Динамика изменения курса доллара, курса евро и цены на нефть в 2020 г.

К концу первого квартала сырье подешевело до 62,8 долл./барр. В целом по итогам периода цена Brent увеличилась на 17,1%.

Курсы основных валют в течение первых трех месяцев 2021 г. находились в боковом тренде. Доллар США изменялся в пределах от 72,25 до 76,25 руб. при среднем значении 74,37. Выделяются периоды в конце января – начале февраля и в последней декаде марта, когда курс доллара превышал психологически важный рубеж в 75 руб. Евро колебался в границах от 86,96 до 92,29 руб., существенно перепрыгнув 90-рублевую отметку в конце января – начале февраля.

Пандемия COVID 19 остается самым важным мировым событием. Статистика выглядит мрачно: к концу марта 2021 г. в глобальном масштабе заразилось свыше 130 млн чел., умерло около 3 млн. В России заболевших около 4,5 млн, погибших – около 100 тыс. Еще не схлынула вторая волна коронавируса, как пошли разговоры о третьей волне весной; в ряде европейских государств снова принялись вводить строгие карантинные меры. В азиатских

странах, в первую очередь в Индии, ситуация, судя по всему, стала выходить из-под контроля. Несмотря на появление целой продуктовой линейки вакцин, с началом массового вакцинирования, естественно, начали проявляться и побочные эффекты; возникла во многом нездоровая, политизированная конкуренция между различными производителями. Итоги прививочной кампании пока не впечатляют: в мире одну дозу вакцины получило 3,9% населения, две – 1,5%, в России эти цифры составляют около 5% и 3%.

На геополитическом фронте можно отметить последствия выборов президента США и продолжающуюся конфронтацию между Дж. Байденом и Д. Трампом, а также их 4 сторонниками. Это вылилось с одной стороны в попытку захвата Конгресса США, которая привела к жесткому противостоянию с полицией и четырьмя жертвам, с другой – ко второму импичменту Трампу.

В России же главные события оказались так или иначе связаны с политическим активистом и блогером Алексеем Навальным, который в середине января вернулся после лечения в Германии, был задержан по прилете, осужден на реальный срок и отправлен по этапу. За этим последовало несколько волн массовых протестов по всей стране, которые в определенной степени влияли на финансовые индикаторы. Осуждение Навального вызвало критику со стороны мировых лидеров и международных организаций, США и ЕС ввели санкции. В одном из интервью президент США Дж. Байден назвал своего российского коллегу убийцей. Ответом стала крайне резкая дипломатическая реакция со стороны РФ: из США был отозван для консультаций российский посол, а послу США в Москве было предложено вернуться на родину. Результат – одномоментная просадка индексов ИМОЕХ (на 2,3%) и RTS (на 3,8%).

По оценкам Минэкономразвития, в марте 2021 г. темп роста ВВП впервые с конца первого квартала предыдущего года перешел в положительную область. В целом же по итогам первого квартала 2021 г. снижение ВВП замедлилось до минус 1,3% г/г.

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Так, в обрабатывающей промышленности по результатам квартала наблюдается рост на 0,9% г/г. Позитивная динамика отмечается в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе. Замедлился спад в добыче полезных ископаемых, хотя он и остается достаточно большим (минус 7,3% г/г). Положительный тренд сохраняется в сельском хозяйстве: плюс 0,4% г/г.

На потребительском рынке выделяется разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг. Объем платных услуг населению в марте вырос на 1,4% г/г (в целом за квартал снижение на 4,3% г/г).оборот общественного питания в марте увеличился на 2,3% г/г (за квартал спад на 6,0% г/г). Вместе с тем оборот розничной торговли в марте упал на 3,4% г/г.

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы до 5,4% в марте.

С начала года реальная заработная плата выросла на 1,6% г/г. Инфляция по итогам марта составила 5,8% при целевом ориентире 4,0%.

Коллективные инвестиции

Стоимость чистых активов ОПИФ в последние годы постоянно растет. По итогам первого квартала 2021 г. она снова увеличилась – на 90,3 млрд руб., и сложилась в сумме 757,1 млрд руб. Рост с начала года составил 13,5%, в сравнении с аналогичным периодом прошлого года – 59,1%.

Специализация	31.03.2020	30.06.2020	30.09.2020	31.12.2020	31.03.2021
Акции (в т. ч. индексные)	91 544,5	115 024,5	132 037,7	161 264,5	209 676,6
Облигации	270 144,4	291 909,7	327 527,2	354 888,3	361 386,1
Смешанный	85 377,5	95 511,8	102 085,5	117 013,2	153 880,0
Денежный	14 826,4	14 891,0	16 848,6	5 835,5	5 638,8
Фондов	14 101,9	14 473,8	22 459,5	27 833,2	26 568,3
Не определена	5,0	82,3	25,3	25,8	–
Всего	475 999,5	531 893,1	600 983,8	666 860,5	757 149,8

Источники: Банк России, НАУФОР, Investfunds.ru.

Рисунок 10. Стоимость чистых активов открытых ПИФ, млн руб.

Инвесторы продолжают проявлять повышенный интерес к фондам акций и смешанным фондам. Так, фонды акций (включая индексные фонды) выросли на 48,4 млрд руб. (на 30% в относительном исчислении). Смешанные фонды показали аналогичную динамику: плюс 36,9 млрд руб., или 30%. Вместе с тем на фоне отрицательной доходности по облигационным индексам фонды облигаций росли крайне умеренно – всего на 6,5 млрд руб. (1,8%). А ведь в предыдущие периоды именно они были драйверами роста стоимости чистых активов ОПИФ.

В связи с изменением приоритетов инвесторов начали меняться и пропорции фондов с той или иной специализацией в суммарной стоимости чистых активов. Наибольшую долю в суммарной СЧА открытых фондов по-прежнему составляют фонды облигаций, однако за первый квартал 2021 г. она уменьшилась на 5,5 п. п., до 47,7%. С другой стороны, доля фондов акций выросла на 3,5 п. п., до 27,7%, а смешанных фондов – на 2,8 п. п., до 20,3%.

Концентрация ОПИФ по стоимости чистых активов остается высокой. По итогам первого квартала 2021 г. на долю десяти наиболее крупных фондов (шесть фондов облигаций, три смешанных фонда и один фонд акций) пришлось 42,7% от суммарной СЧА (кварталом ранее – 45,0%), в том числе на самый большой фонд – 10,1% (кварталом ранее – 10,6%).

В целом же ОПИФ не отличаются значительными масштабами, хотя с ростом общих показателей растет и количество крупных фондов. Так, по итогам первого квартала 2021 г. 88 фондов (36,1% от общего числа) имеют СЧА более 1 млрд руб. В предыдущем периоде это можно было сказать о 79 фондах (31,9%).

В первом квартале 2021 г. открытые ПИФ привлекли 72,8 млрд руб., тогда как за аналогичный период прошлого года – лишь 50,5 млрд руб. Положительное сальдо привлечения отмечается со второго квартала 2019 г.

Специализация	YTD Q1 20	YTD Q2 20	YTD Q3 20	YTD Q4 20	YTD Q1 21
Акции (в т. ч. индексные)	13 955,3	30 594,7	25 682,5	40 180,7	29 629,5
Облигации	12 327,2	22 072,8	45 995,8	77 750,7	7 792,4
Смешанный	17 025,4	21 225,6	22 759,7	29 153,8	29 701,7
Денежный	3 632,8	3 578,0	5 354,1	-5 128,1	-245,1
Фондов	3 506,3	4 171,7	8 249,5	13 873,8	5 964,6
Не определена	70,0	70,0	25,0	25,0	–
Всего	50 517,0	81 712,8	108 066,6	155 855,8	72 843,1

Источники: Банк России, НАУФОР, Investfunds.ru.

Рисунок 11. Привлечение средств открытыми ПИФ, млн руб.

Основной приток пришелся на фонды акций (включая индексные фонды) и смешанные фонды – 81,5% от суммарного сальдо практически в равных пропорциях. Доля фондов облигаций в суммарном объеме привлечения оказалась незначительной – 10,7% (для сравнения: кварталом ранее фонды облигаций обеспечили 66,5% общего сальдо). Итоги

привлечения средств среди сформированных ОПИФ разнятся. 26,4% фондов показали отрицательный или нулевой результат, а 73,6%, соответственно, положительный. Более 100 млн руб. привлекли 83 фонда (34,0% от общего числа). Среди ПИФ, показавших отрицательное сальдо привлечения, более 100 млн руб. потеряли 10 фондов (4,1%). Максимальный объем привлеченных в один фонд средств в течение первого квартала 2021 г. составил 6,8 млрд руб., максимальный объем выведенных – 3,8 млрд руб. Доходность открытых ПИФ в значительной степени определяется специализацией фонда и подходами к управлению портфелем.

Доходность открытых ПИФ YTD 1Q 21, %

Специализация	МИН.	МАКС.	МЕДИАНА
Акции	-3,22	13,94	7,53
Облигации	-3,07	3,68	0,32
Смешанный	-2,15	13,69	3,59
Индексный	4,37	7,55	7,04
Денежный	0,81	2,27	1,20
Фондов	-8,66	33,92	-0,48

Источники: Банк России, НАУФОР, Investfunds.ru.

Рисунок 12. Доходность открытых ПИФ YTD 1Q 21, %

Фонды акций продемонстрировали за первые три месяца 2021 г. сравнительно большой разброс доходности при незначительном медианном значении в 7,5%. В отличие от предыдущих периодов хорошие результаты показали фонды акций, инвестирующие в сырьевые активы, компании малой и средней капитализации и дивидендные акции. Отрицательные результаты характерны для фондов акций, связанных с электроэнергетикой. Медианное значение доходности индексных фондов составило 7,04% при разбросе от 4,37% до 7,55%, что достаточно близко к доходности индекса MOEX – 5,7%.

Фонды облигаций в целом показали слабые результаты: медианное значение доходности оказалось около нуля (0,32%). Положительные результаты характерны для ПИФ еврооблигаций, в отрицательной зоне оказались фонды российских облигаций.

Самый большой разброс доходности традиционно оказался у фондов фондов – 42,5 п. п., при этом медианное значение оказалось отрицательным – минус 0,48%. В отличие от предыдущих периодов в убытках оказались фонды, специализирующиеся на драгоценных металлах, а в лидерах – фонды, инвестирующие в нефтяные активы. Фонды денежного рынка – единственная специализация ПИФ, которая практически никогда не приносит инвесторам убытков: медианное значение доходности за первые три месяца 2020 г. составило 1,2% при разбросе от 0,81% до 2,27%. По показателю «разброс доходностей/медиана» наибольшая волатильность оказалась у фондов фондов, наименьшая – у индексных фондов.

В 2019–2021 гг. интенсивно развиваются отечественные биржевые ПИФ.

События квартала

Согласно данным Банка России на конец марта 2021 г., 263 компании имеют лицензию управляющей компании (в начале года – 267). За первый квартал Банк России аннулировал пять лицензий УК, в том числе три на основании заявления об отказе от лицензии и две – за нарушения.

За этот же период Банк России выдал две лицензии управляющим компаниям.

Всего по состоянию на конец марта 2021 г. насчитывается 1 673 зарегистрированных ПИФ (1 466 действующих). Из них 259 (245) – открытые, 39 (35) – интервальные, 1 316 (1 144) – закрытые и 59 (42) – биржевые. Динамика количества фондов в первом квартале в целом соответствует показателям предыдущих периодов: незначительный рост на уровне

2,8%. Стоит отметить увеличение числа биржевых (на 47,5%) и интервальных (на 14,7%) фондов, однако ввиду их небольшого количества на общую динамику это не влияет. Таким образом, рынок ПИФ в основном, на 79%, представлен закрытыми фондами, и этот показатель стабилен за последние годы. Открытые фонды традиционно составляют около 15% от общего числа. По большей части (в 84% случаев) ЗПИФ предназначены для квалифицированных инвесторов. Такие пропорции остаются практически неизменными уже достаточно давно. За первый квартал 2021 г. зарегистрированы (согласованы и внесены в реестр) правила доверительного управления 51 фонда, сформированы 58 фондов, прекращены 63 фонда.

Новые нормативные акты

В течение первого квартала 2021 г. вышли в свет следующие нормативные акты, информационные письма Банка России, стандарты:

- Указание Банка России от 25.11.2020 № 5630-У «О правилах выдела имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, инвестиционные паи которого предназначены исключительно для квалифицированных инвесторов, или биржевой паевой инвестиционный фонд, в связи с погашением инвестиционных паев этого паевого инвестиционного фонда» (опубликовано на сайте ЦБ 15.01.2021, начало действия документа – 01.02.2021);

- Письмо Банка России от 19.01.2021 № 38-1-7/58 «О деятельности управляющих компаний паевых инвестиционных фондов»;

- Указание Банка России от 30.11.2020 № 5638-У «О порядке и сроках направления уведомлений лицами, распоряжающимися (владеющими) или осуществляющими доверительное управление акциями (долями) отдельных некредитных финансовых организаций, в Банк России и (или) указанные некредитные финансовые организации и порядке направления Банком России запроса и получения информации об указанных лицах» (опубликовано на сайте ЦБ 20.01.2021, начало действия документа – 31.01.2021);

- Указание Банка России от 02.12.2020 № 5642-У «О требованиях к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом, инвестиционные паи которого предназначены исключительно для квалифицированных инвесторов» (опубликовано на сайте ЦБ 23.07.2021, начало действия документа – 01.02.2021);

- Письмо Банка России от 15.02.2021 № 38-1-1/352 «О применении Указания Банка России № 5343-У»;

- Указание Банка России от 02.02.2021 № 5720-У «О порядке уведомления лиц, включенных в список инсайдеров, об их включении в такой список и исключении из него» (начало действия документа – 01.10.2021);

- Информационное сообщение Банка России от 12.02.2021 «О порядке представления в Банк России показателей оборотной ведомости по счетам бухгалтерского учета на базе таксономии XBRL Банка России (версии 3.1 и 3.2) в 2021 году»;

- Письмо Банка России от 25.02.2021 № 14-33/1491 «Об использовании QR кодов»;

- Письмо Банка России от 26.02.2021 № 46-4-3/203 «О сертификатах УКЭП»;

- Письмо Банка России от 12.03.2021 № 34-3-3-1/476 «О направлении специализированными депозитариями уведомлений о выявлении нарушений»;

- Письмо Банка России от 18.03.2021 № 38-2-2/724 «О портфеле РОПС»;

- Новая редакция Стандарта порядка определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и стоимости инвестиционного пая (утверждена Советом директоров НАУФОР 23.03.2021, дата вступления в силу – 01.04.2021);

- Внутренние стандарты деятельности специализированных депозитариев: 1. Порядок утверждения специализированным депозитарием отчета о прекращении паевого инвестиционного фонда, инвестиционные паи которого ограничены в обороте; 2. Порядок согласования специализированным депозитарием правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, инвестиционные паи которого ограничены в обороте, и изменений и дополнений в них (утверждены Советом директоров НАУФОР 23.03.2021, дата вступления в силу – 01.04.2021);

- Указание Банка России от 09.02.2021 № 5731-У «О неприменении отдельных нормативных правовых актов Федеральной службы по финансовым рынкам по вопросам осуществления деятельности по управлению активами инвестиционных фондов»;

- Указание Банка России от 09.02.2021 № 5732-У «О случаях неприменения ограничений на заключение управляющей компанией, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа акционерного инвестиционного фонда или действующей в качестве доверительного управляющего активами акционерного инвестиционного фонда или паевого инвестиционного фонда, акции (инвестиционные паи) которого предназначены для квалифицированных инвесторов, договоров займа и кредитных договоров и выдачу поручений на заключение указанных договоров» (опубликовано на сайте ЦБ 25.03.2021, начало действия документа – 05.04.2021);

- «Рекомендации по улучшению публичными акционерными обществами оценки соответствия своей практики корпоративного управления принципам Кодекса корпоративного управления» (утверждены Банком России, опубликованы на сайте 18.03.2021);

- Приказ Минфина России от 01.12.2020 № 293н «Об утверждении Стандарта раскрытия информации об инвестировании средств пенсионных накоплений» (начало действия документа – 15.03.2021);

- Указание Банка России от 25.12.2020 № 5679-У «О присоединении к экспериментальному правовому режиму в сфере цифровых инноваций на финансовом рынке, а также о приостановлении или прекращении статуса субъекта экспериментального правового режима в сфере цифровых инноваций на финансовом рынке» (начало действия документа – 16.03.2021).

Основные выводы:

- В первом квартале 2021 г. на рынке коллективных инвестиций продолжился рост стоимости чистых активов и приток средств.
- Стоимость чистых активов ОПИФ в последние годы постоянно растет. По итогам первого квартала 2021 г. она снова увеличилась – на 90,3 млрд руб., и сложилась в сумме 757,1 млрд руб. Рост с начала года составил 13,5%, в сравнении с аналогичным периодом прошлого года – 59,1%.
- В первом квартале 2021 г. открытые ПИФ привлекли 72,8 млрд руб., тогда как за аналогичный период прошлого года – лишь 50,5 млрд руб.
- Всего по состоянию на конец марта 2021 г. насчитывается 1 673 зарегистрированных ПИФ (1 466 действующих). Из них 259 (245) – открытые, 39 (35) – интервальные, 1 316 (1 144) – закрытые и 59 (42) – биржевые.

5. Процесс оценки

5.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Инспекция объекта оценки.
2. Анализ предоставленных документов.
3. Беседы с представителями Заказчика.
4. Выбор методологии проведения оценки.
5. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.
6. Составление настоящего Отчета.

5.2. Инспекция оцениваемого имущества

Инспекция включала осмотр основных фондов предприятия и территории; беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

- вид и описание конструктивных элементов объектов недвижимости;
- описание физических характеристик основных фондов предприятия;
- описание физического состояния основных фондов оцениваемого предприятия.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета

5.3. Методология оценки

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н) Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой (рыночной) стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой (рыночной) стоимости.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

В рамках каждого подхода наиболее часто используются следующие методы:

1. В рамках доходного подхода:

- метод дисконтированных денежных потоков;
 - метод прямой капитализации;
 - дивидендный метод.
2. В рамках сравнительного подхода:
- метод сделок (продаж);
 - метод компаний-аналогов (рынка капитала);
 - метод отраслевых коэффициентов (соотношений).
3. В рамках затратного подхода:
- метод скорректированных чистых активов;
 - метод ликвидационной стоимости.

5.3.1. Доходный подход

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

Смысл данного подхода заключается в определении текущей величины будущих доходов от деятельности компании. Он основан на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

Метод дисконтированных денежных потоков основан на прогнозах будущего развития рынка в целом, прогнозировании доходов конкретной компании и приведении будущих доходов к стоимости на текущую дату.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение справедливой (рыночной) стоимости компании через величину денежного потока за какой-либо период (чаще всего выбирается прибыль последнего отчетного года). Инструментом перевода денежного потока компании в его стоимость является ставка капитализации.

Дивидендный метод основан на прогнозах будущих выплат дивидендного дохода, приходящегося на акции конкретной компании, и приведении будущих дивидендных доходов к стоимости на текущую дату

5.3.2. Сравнительный (рыночный) подход

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.

В рамках данного подхода оценщик использует в качестве ориентира реально сложившиеся на рынке цены на сходные объекты.

Метод сделок (продаж) ориентирован на цены приобретения предприятия в целом либо пакета акций в сходных предприятиях.

Метод компаний-аналогов (рынка капитала) – стоимость компании определяется на основе сравнения объекта оценки с сопоставимыми компаниями, акции которых свободно обращаются на организованных рынках ценных бумаг.

Метод отраслевых коэффициентов (соотношений) основан на анализе практики продаж акций в той или иной отрасли, по которому выводится определенная зависимость между ценой продажи и каким-то показателем. Такие отраслевые коэффициенты рассчитываются на основе длительных статистических наблюдений за ценами продаж компаний и их основными производственно-финансовыми характеристиками.

Определение рыночного подхода к оценке, приведенное в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой (рыночной) стоимости» (рыночный подход – это «метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или

сопоставимыми активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.) в смысловом плане близко определению сравнительного подхода согласно ФСО №1.

5.3.3. Затратный (имущественный) подход

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

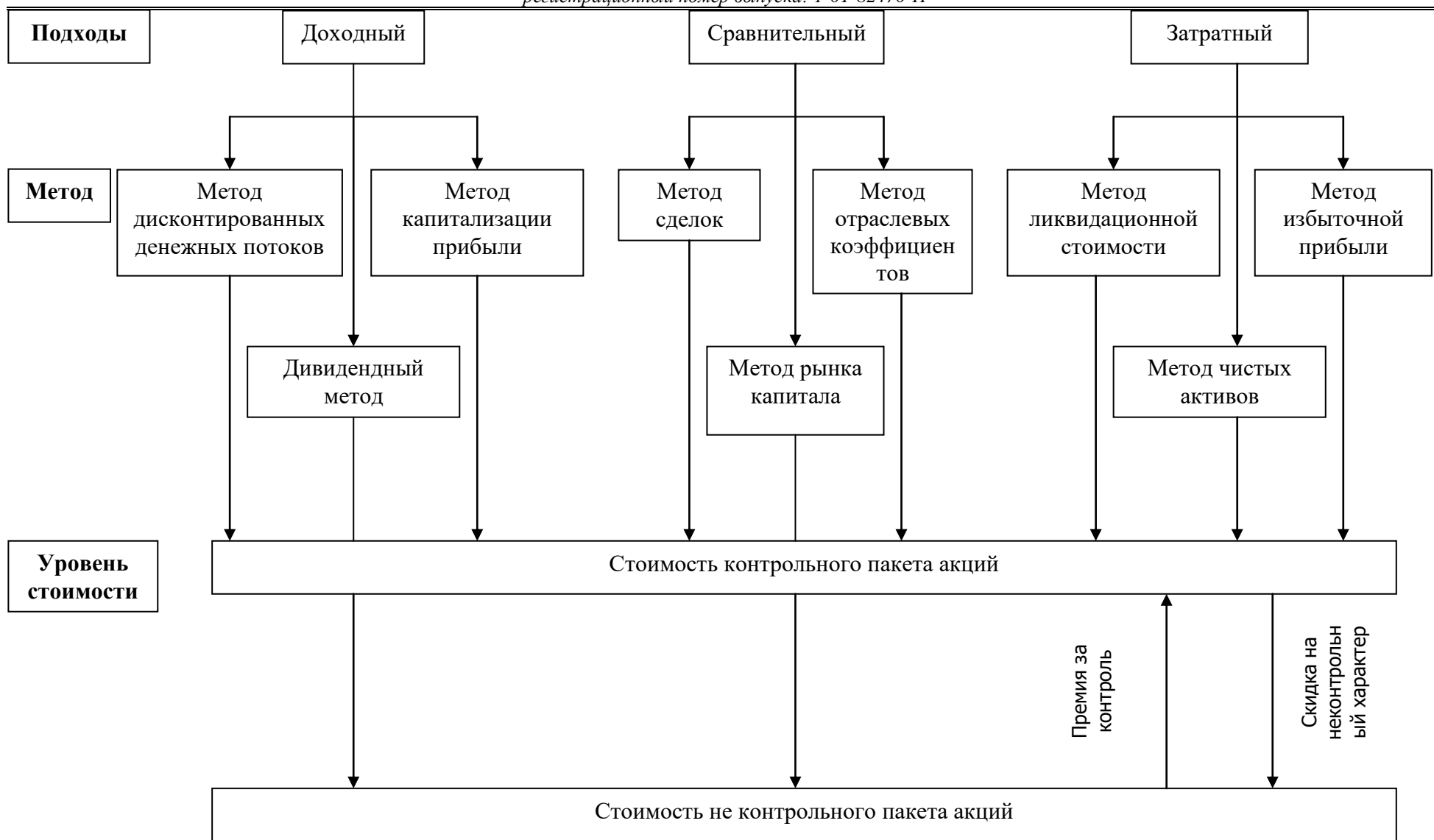
Данный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения затрат на его воспроизводство.

Методом скорректированных чистых активов стоимость компании определяется как разница между рыночной стоимостью активов компании и текущей стоимостью всех ее обязательств.

Метод ликвидационной стоимости заключается в определении скорректированной стоимости всех активов компании за вычетом величины всех ее обязательств, суммы затрат, связанных с ее ликвидацией, а также скидки на срочность (в случае срочной ликвидации).

Таким образом, различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

На схеме ниже представлена методологическая структура процесса оценки.



5.3.4. Обоснование применимости подходов к оценке

В соответствии с российскими оценочными стандартами²⁰, процедура оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода;
- затратного подхода;
- сравнительного подхода.

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов, проводится обоснование применимости подходов к оценке.

После получения результатов оценки по каждому из применяемых подходов осуществляется согласование результатов, и рассчитывается итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

Обоснование применимости доходного подхода к оценке справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки

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

Применение доходного подхода опирается на концепцию приведенной стоимости: стоимость любого актива представляет собой приведенную стоимость ожидаемых в будущем денежных потоков от актива, дисконтированных по ставке, соответствующей степени риска инвестирования в данный актив.

При применении доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

Данный подход предусматривает:

- определение времени получения доходов;
- составление прогноза будущих доходов;
- оценку риска, связанного с получением доходов;
- приведение будущих доходов к текущей стоимости.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея ввиду, что деятельность оцениваемого предприятия основана на консультировании по вопросам коммерческой деятельности и управления, стоимость которого определяется в рамках затратного подхода, *Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода.*

Обоснование применимости затратного подхода к оценке справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки

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

²⁰ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки затратным подходом, Оценщик пришел к выводу о целесообразности применения в рамках настоящей оценки затратного подхода.

Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Сравнительный подход предполагает, что ценность активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что он ориентируется на фактически достигнутые цены купли-продажи аналогичных объектов.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно фактически совершенных сделок с долями аналогичных компаний, которая необходима для проведения оценки сравнительным подходом, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода в силу отсутствия информации о фактически совершенных сделках с долями аналогичных компаний.

5.3.5. Согласование результатов оценки

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

При согласовании необходимо учитывать как значимость, так и применимость каждого подхода (метода) в конкретной ситуации. При выборе удельного веса каждого подхода учитывают следующие факторы:

1. соответствие типу и характеру использования объекта оценки;
2. соответствие целям оценки и используемому определению (стандарту) стоимости;
3. надежность и достаточность информации, используемой в расчетах.

5.4. Затратный подход

Область применения затратного подхода лежит в оценке справедливой (рыночной) стоимости собственного капитала компании исходя из представления о гипотетической продаже ее активов. Наибольшее значение результаты применения методов затратного подхода имеют для оценки в случаях, когда:

- оценивается контрольный пакет акций;
- компания обладает значительными материальными активами;
- есть возможность выявить и оценить нематериальные активы;
- компания является холдинговой или инвестиционной;
- значительную часть активов компании составляют финансовые активы (в частности, вложения в дочерние и зависимые компании);
- оценивается ликвидационная стоимость.

5.4.1. Общая методология затратного подхода

Затратный подход рассматривает стоимость бизнеса с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов и обязательств компании вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует справедливой (рыночной) стоимости. Следовательно, для определения справедливой (рыночной) стоимости компании статьи баланса должны быть скорректированы и отражены по реальным рыночным стоимостям. После этого скорректированные статьи актива баланса уменьшаются на текущую стоимость всех обязательств, что и дает рыночную стоимость собственного капитала компании.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, который заключается в том, что рациональный покупатель не заплатит за рассматриваемый объект сумму большую, чем затраты на создание сопоставимого по характеристикам и функциональному назначению объекта.

В случае применения затратного подхода оценщики, так или иначе, отталкиваются в своих расчетах от показателей бухгалтерского учета и отчетности. Поэтому необходимо учитывать, что балансовая стоимость имущества компании может быть значительно искажена за счет влияния разновременных капитальных затрат, результатов переоценок, различных способов учета активов и обязательств, последствий изменения учетной политики компании, применения схем оптимизации налоговых выплат и пр.

Кроме того, в финансовой отчетности зачастую не находят отражения активы, которые благодаря своей ценности (потенциальной доходности), могут иметь значительную рыночную стоимость. Как правило, к таким объектам относятся различные виды нематериальных активов: товарные знаки, ноу-хау и др.

5.4.2. Выбор и описание метода, используемого для оценки

Затратный подход к оценке бизнеса включает два метода:

- метод скорректированных чистых активов;
- метод ликвидационной стоимости.

Ликвидационная стоимость представляет собой стоимость, которую владелец может получить при ликвидации компании и отдельной продаже ее активов. Оценка стоимости бизнеса проводится по методу ликвидационной стоимости в следующих случаях:

- компания находится в состоянии банкротства, или есть серьезные сомнения относительно ее способности оставаться действующим предприятием;
- стоимость компании при ликвидации может быть выше, чем при продолжении деятельности.

Учитывая состав имущества, отраженного на балансе Общества, Оценщик полагает, что оценка собственного капитала компании должна быть проведена с точки зрения концепции действующего предприятия по методу скорректированных чистых активов.

Процедура оценки справедливой (рыночной) стоимости компании по методу скорректированных чистых активов включает следующие этапы:

1. Определение стоимости активов компании.
2. Перевод всех обязательств компании в текущую стоимость.
3. Определение справедливой (рыночной) стоимости собственного капитала компании путем вычитания из справедливой (рыночной) стоимости активов текущей стоимости всех обязательств.

Проведение оценки в рамках метода скорректированных чистых активов основывается на анализе данных бухгалтерского учета и финансовой отчетности.

В соответствии с Заданием на оценку, датой оценки является 23.07.2021 г. Так как предоставленная оценщику финансовая отчетность АО «Уния» датирована 31.03.2021 г., для проведения расчетов оценщик допускает, что никаких существенных изменений в структуре активов и пассивов АО «Уния» с даты предоставленной финансовой отчетности до даты проведения оценки не происходило. Дальнейшие расчеты выполнены на основе предоставленной финансовой отчетности на 31.03.2021 г.

Активы и пассивы АО «Уния» по данным бухгалтерского баланса на 31.03.2021 г. представлены в таблицах ниже.

Таблица 33. Актив баланса АО «Уния» на 31.03.2021 г., тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Балансовая стоимость по состоянию на 31.03.2021 г., тыс. руб.
АКТИВ		
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Нематериальные активы	1110	-
Результаты исследований и разработок	1120	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-
Материальные поисковые активы	1140	-
Основные средства	1150	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-
Финансовые вложения	1170	-
Отложенные налоговые активы	1180	101 034
Прочие внеоборотные активы	1190	-
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I	1100	101 034
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы	1210	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-
Дебиторская задолженность	1230	3
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	38
Прочие оборотные активы	1260	-
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II	1200	41
БАЛАНС	1600	101 076

Таблица 34. Пассив баланса АО «Уния» на 31.03.2021 г., тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Балансовая стоимость по состоянию на 31.03.2021 г., тыс. руб.
ПАССИВ		
III. КАПИТАЛ И РЕЗАРВЫ		
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	231 522
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	273 587
Резервный капитал	1360	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(404 174)
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III	1300	100 935
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		

Наименование показателя	Код	Балансовая стоимость по состоянию
Заемные средства	1410	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-
Оценочные обязательства	1430	-
Прочие обязательства	1450	-
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV	1400	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	-
Кредиторская задолженность	1520	141
Доходы будущих периодов	1530	-
Оценочные обязательства	1540	-
Прочие обязательства	1550	-
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V	1500	141
БАЛАНС	1700	101 076

5.4.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости активов

Корректировка активов Общества

На дату оценки в активе баланса Общества числятся: финансовые вложения, отложенные налоговые активы, дебиторская задолженность, денежные средства и денежные эквиваленты.

Финансовые вложения

По данным бухгалтерского баланса остаточная стоимость финансовых вложений по состоянию на 31.03.2021 г. составляет 0 тыс. руб. Данная строка баланса отражена по нулевой стоимости ввиду особенной бухгалтерского учета (создание резерва под обесценение актива).

Финансовые вложения представляют собой акции класса Б в количестве 49 000 шт. компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД», что составляет 24,5% акций «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД».

Ниже в таблице приведен состав финансовых вложений.

Таблица 35. Расшифровка статьи баланса финансовые вложения, на 31.03.2021 г.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб.
Акции обыкновенные класса Б CREMETIO TRADING LTD	504 367,00
Резерв под обесценение финансовых вложений (Акции обыкновенные класса Б CREMETIO TRADING LTD)	(504 367,00)
Итого по строке 1170	0,00

Для расчета рыночной стоимости финансовых вложений Оценщик рассчитал стоимость 100% собственного капитала (Total equity) «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД»²¹.

Согласно предоставленному балансу компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» по состоянию на 31.03.2021 г.,²² активы у компании отсутствуют, их стоимость составляет 1 долл. США.


По состоянию на 31.03.2021 г. обязательства (liabilities) компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» составляют 634 долл. США. Совокупные обязательства (total liabilities) компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» на дату оценки составляют 634 долл. США. Данные приведены на рисунке ниже.

²¹ Баланс компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» приложен в приложении к настоящему Отчету

²² В соответствии с Задаанием на оценку, датой оценки является 23.07.2021 г. Так как предоставленная оценщику финансовая отчетность «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» датирована 31.03.2021 г., для проведения расчетов оценщик допускает, что никаких существенных изменений в структуре активов и пассивов «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» с даты предоставленной финансовой отчетности, до даты проведения оценки не происходило. Дальнейшие расчеты выполнены на основе предоставленной финансовой отчетности на 31.03.2021 г.

Таблица 36. Бухгалтерская отчетность компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» по состоянию на 31.03.2021

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT 31 MARCH 2021	
	000'RUB
Non Current Assets	
Investments	1
	<hr/> 1
Total Assets	1
EQUITY AND LIABILITIES	
Equity	
Share Capital	145
Share Premium	1,940,423
Profit & loss account	-1,941,200
	<hr/> -633
Current liabilities	
Trade and other payables	634
	<hr/> 634
Total liabilities	634
Total equity and liabilities	1


 Dimitrios Giannakopoulos
 Director

Таким образом, стоимость обязательств компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» выше стоимости активов, собственный капитал компании имеет отрицательное значение. Следовательно, справедливая (рыночная) стоимость компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» по состоянию на 31.03.2021 г. равна 1 долл. США.

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость акций класса Б в количестве 49 000 шт. компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД», что составляет 24,5% акций «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД», по состоянию на дату оценки составляет 1 долл. США. или 73,6945 руб.

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость финансовых вложений АО «Уния», которые представлены акциями класса Б в количестве 49 000 шт. компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД», что составляет 24,5% акций «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД», по состоянию на дату оценки составляют 1 руб.

Отложенные налоговые активы

На дату оценки остаточная балансовая стоимость статьи составляет 101 034 тыс. руб. (99,96% валюты баланса).

Данный актив относится к операционной деятельности. Согласно информации, предоставленной Заказчиком, единственным активом общества являются акции компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД», рыночная стоимость которых на дату оценки составляет 1 руб. Таким образом, компания является балансодержателем акций, прибыль от владения которыми отсутствует, что подтверждается отраженными в бухгалтерском учете данными. На момент оценки получение прибыли от владения акциями не представляется возможным, следовательно, использование отложенных налоговых активов на момент оценки невозможно и не планируется в ближайшее время.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик принял решение списать данную статью.

По состоянию на дату оценки справедливая (рыночная) стоимость отложенных налоговых активов компании составляет 0 тыс. руб.

Дебиторская задолженность

На дату оценки остаточная балансовая стоимость дебиторской задолженности составляет 3 тыс. руб. (0,003% валюты баланса). Учитывая незначительную долю статьи в валюте баланса компании, оценщик принял решение не корректировать данную статью, а ее справедливую (рыночную) стоимость принять равной балансовой.

По состоянию на дату оценки справедливая (рыночная) стоимость дебиторской задолженности компании составляет 3 тыс. руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты

На дату оценки остаточная балансовая стоимость денежных средств и денежных эквивалентов составляет 38 тыс. руб. (0,038% в валюте баланса).

Денежные средства являются наиболее ликвидным активом и в корректировке не нуждаются. Данная строка баланса не корректируется

По состоянию на дату оценки справедливая (рыночная) стоимость денежных средств компании принимается равной балансовой стоимости и составляет 38 тыс. руб.

Результаты расчета стоимости активов

Результаты расчета стоимости активов АО «Уния» по состоянию на дату оценки представлены в таблице.

Таблица 37. Результаты расчета стоимости активов, тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Балансовая стоимость по состоянию на дату оценки, тыс. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость по состоянию на дату оценки, тыс. руб.
Финансовые вложения	1170	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	101 034	-
Дебиторская задолженность	1230	3	3
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	38	38
Итого АКТИВЫ			41

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость активов АО «Уния» по состоянию на дату оценки составляет округленно 41 тыс. руб.

5.4.4. Расчет текущей стоимости обязательств

Обязательства Общества формируются из краткосрочных обязательств.

Краткосрочные обязательства

На 31.03.2021 г. краткосрочные обязательства состоят из кредиторской задолженности и составляют 141 тыс. руб.

Предполагается, что выплаты по долгам будут осуществлены своевременно и в полном объеме, таким образом, краткосрочные обязательства Общества принимаются по балансу и составляют 141 тыс. руб.

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость обязательств АО «Уния» по состоянию на дату оценки составляет 141 тыс. руб.

5.4.5. Расчет справедливой (рыночной) стоимости собственного капитала АО «Уния»

В соответствии с выбранным методом оценки расчет справедливой (рыночной) стоимости собственного капитала АО «Уния» по состоянию на дату оценки проводится по следующей формуле:

$$MV_{Equity} = V_A - V_{TL} \text{ где:}$$

MV_{Equity} – справедливая (рыночная) стоимость собственного капитала;

V_A – справедливая (рыночная) стоимость активов;

V_{TL} – текущая стоимость обязательств, принимаемых к расчету.

$$41\ 000 - 141\ 000 = (100\ 000) \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость 100% пакета акций в количестве 2 315 220 шт. АО «Уния» (ИНН 7710957076), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82470-Н, по состоянию на 23 июля 2021 г. составляет отрицательную величину. Учитывая тот факт, что справедливая стоимость - это «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, вероятность отчуждения нулевая. Исходя из этого, стоимость 100% пакета акций АО «Уния» (ИНН 7710957076) принимается равной единице.

Следовательно, справедливая (рыночная) стоимость 100% пакета акций в количестве 2 315 220 шт. АО «Уния» (ИНН 7710957076), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82470-Н составляет 1 руб.

5.4.6. Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки затратным подходом

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость 100% пакета акций в количестве 2 315 220 шт. АО «Уния» (ИНН 7710957076), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82470-Н, по состоянию на 23 июля 2021 г. составляет:

**1 руб.
(Один) рубль**

5.5. Согласование результатов

При оценке справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки оценщиком был применен затратный подход к оценке. Таким образом, согласование результатов не требуется.

5.6. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость 100% пакета акций в количестве 2 315 220 шт. АО «Уния» (ИНН 7710957076), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82470-Н, по состоянию на 23 июля 2021 г. составляет:

**1 руб.
(Один) рубль**

6. Приложения

6.1. Рабочие документы

Бухгалтерский баланс на 31 марта 2021 г.

Организация	Акционерное общество "Уния"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	03	2021
Вид экономической деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКПО	28947882		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / Частная собственность	ИНН	7710957076		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	70.22		
Местонахождение (адрес)	125047, Москва г, Бутырский Вал ул, дом № 10, помещение 11	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	385 540
	Отложенные налоговые активы	1180	101 034	101 037	164
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	101 034	101 037	385 704
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3	6	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	38	7	1
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	41	13	1
	БАЛАНС	1600	101 076	101 050	385 705

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	231 522	231 522	231 522
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	273 587	273 587	273 587
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(404 174)	(404 193)	(119 526)
	Итого по разделу III	1300	100 935	100 916	385 583
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	141	134	122
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	141	134	122
	БАЛАНС	1700	101 076	101 050	385 705



Руководитель

Цирик Андрей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

30 апреля 2021 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Март 2021 г.

Организация <u>Акционерное общество "Уния"</u>		по ОКПО	Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710002	
Вид экономической деятельности <u>Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления</u>		по ОКВЭД 2	31	03
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерное общество / Частная собственность</u>		по ОКОПФ / ОКФС	2021	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	28947882	
			7710957076	
			70.22	
			12267	16
			384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2021 г.	За Январь - Март 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(73)	(63)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(73)	(63)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	105	117
	Прочие расходы	2350	(8)	(7)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	24	47
	Налог на прибыль	2410	(5)	(9)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2)	(5)
	отложенный налог на прибыль	2412	(2)	(5)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	19	38

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2021 г.	За Январь - Март 2020 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	19	38
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Цирик Андрей Евгеньевич
 (расшифровка подписи)

Акционерное общество
«Уния»

125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 10, пом. 11

ОГРН: 1147746139749, ИНН: 7710957076

№ _____

На № _____ от _____

Расшифровка финансовых вложений на 31.03.2021 г.

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2020 г., тыс. руб.
Акции обыкновенные класс Б CREMETIO TRADING LTD	504 367
Резерв под обесценение финансовых вложений (Акции обыкновенные класс Б CREMETIO TRADING LTD)	(504 367)
Итого по строке 1170	0

С уважением,

Генеральный директор



А. Е. Цирик

Акционерное общество
«Уния»

125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 10, пом. 11

ОГРН: 1147746139749, ИНН: 7710957076

№ _____

На № _____ от _____

Расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» с разбивкой по контрагентам, с датой возникновения и датой планового погашения на 31.03.2021г

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб.	Дата возникновения	Плановая дата погашения	Текущая/ Просроченная
УФК по г. Москве	3	31.03.2021	30.06.2021	Текущая
Итого по строке 1230	3			

Расшифровка статьи "Кредиторская задолженность" с разбивкой по контрагентам, с датой возникновения и датой планового погашения на 31.03.2021г

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб.	Дата возникновения	Плановая дата погашения	Текущая/ Просроченная
ЗАО О1 Пропертиз Менеджмент	10	31.03.2021	31.05.2021	Текущая
ООО "Финансовые услуги"	115	30.09.2018	31.12.2021	Текущая
ЗАО «ПАРИТЕТ»	5	31.03.2021	28.04.2021	Текущая
УФК по г. Москве	5	31.03.2021	15.04.2021	Текущая
Расчеты с персоналом по оплате труда	6	31.03.2021	05.04.2021	Текущая
Итого по строке 1520	141			

С уважением,

Генеральный директор



А. Е. Цирик

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

Организация	Акционерное общество "Уния"	по ОКПО	26947882
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7710957076
Вид экономической деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКВЭД 2	70.22
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12267 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Коды		
0710001		
31	12	2020

125047, Москва г, Бутырский Вал ул, дом № 10, помещение 11

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТНаименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО аудиторская фирма "Ориентир-Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН 7603012383

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/ОГРНИП 1027600624281

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	385 540	385 540
	Отложенные налоговые активы	1180	101 037	164	210
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	101 037	385 704	385 750
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	6	-	1
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7	1	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	13	1	1
	БАЛАНС	1600	101 050	385 705	385 751

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	231 522	231 522	231 522
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	273 587	273 587	273 587
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(404 193)	(119 526)	(119 536)
	Итого по разделу III	1300	100 916	385 583	385 573
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	134	122	178
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	134	122	178
	БАЛАНС	1700	101 050	385 705	385 751



Руководитель

(подпись)

Цирик Андрей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2020
Организация	Акционерное общество "Уния"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
		12267	16	
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
ПБ	Управленческие расходы	2220	(388)	(242)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(388)	(242)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	414	343
	Прочие расходы	2350	(385 566)	(39)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(385 540)	62
	Налог на прибыль	2410	100 873	(12)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(6)
	отложенный налог на прибыль	2412	100 873	(6)
	Прочее	2460	-	(40)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(284 667)	10

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 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	(284 667)	10	
	СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-	
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-	



Руководитель

(подпись)

Цирик Андрей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

CREMETIO TRADING LTD

**STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE PERIOD 01.01.2021 - 31.03.2021**

	000'RUB
Income	
Interest Income	0
Interest Expense	0
Profit/(loss) from Operations	0
Other Income/(expenses)	
Finance income/(cost)	-13
Administrative expenses	-46
	-59
Net profit/(loss) before tax	-59
Corporation Tax	0
Net profit/(loss) after tax	-59

CREMETIO TRADING LTD

**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS AT 31 MARCH 2021**

	000'RUB
Non Current Assets	
Investments	1
	<u>1</u>
Total Assets	1
EQUITY AND LIABILITIES	
Equity	
Share Capital	145
Share Premium	1,940,423
Profit & loss account	-1,941,200
	<u>-633</u>
Current liabilities	
Trade and other payables	634
	<u>634</u>
Total liabilities	634
Total equity and liabilities	1

Dimitrios Giannakopoulos
Director

Date: 22 June 2021

ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра юридических лиц

22.07.2021

№ ЮЭ9965-21-
185408831

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УНИЯ"

полное наименование юридического лица

ОГРН 1147746139749

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 22 » июля 20 21 г.
число месяц прописью год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование на русском языке	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УНИЯ"
2	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2147748717554 17.11.2014
3	Сокращенное наименование на русском языке	АО "УНИЯ"
4	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2147748717554 17.11.2014
Место нахождения и адрес юридического лица		
5	Место нахождения юридического лица	ГОРОД МОСКВА
6	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
7	Адрес юридического лица	125047, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА БУТЫРСКИЙ ВАЛ, ДОМ 10, ПОМЕЩЕНИЕ 11
8	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
Сведения о регистрации		
9	Способ образования	Создание юридического лица
10	ОГРН	1147746139749
11	Дата регистрации	17.02.2014
12	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014

Выписка из ЕГРЮЛ
22.07.2021 17:21

ОГРН 1147746139749

Страница 1 из 8

Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
13	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
14	Адрес регистрирующего органа	125373, г.Москва, Походный проезд, домовладение 3, стр.2
15	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2207707076840 30.07.2020
17	Фамилия Имя Отчество	ПИРИК, АНДРЕЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ
18	ИНН	323100640850
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2207707076840 30.07.2020
20	Должность	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2207707076840 30.07.2020
Сведения об уставном капитале / складочном капитале / уставном фонде / паевом фонде		
22	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
23	Размер (в рублях)	231522000
24	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	9157746791590 17.06.2015
Сведения о единственном акционере		
25	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1147746139749 17.02.2014
26	Фамилия Имя Отчество	НОВИКОВ ДМИТРИЙ ЮРЬЕВИЧ
27	ИНН	771991707610
28	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
29	Номинальная стоимость доли (в рублях)	22000
30	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества		
31	ОГРН	1027700534806

32	ИНН	7723103642
33	Полное наименование	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РДЦ ПАРИТЕТ"
34	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6197746838745 13.02.2019
Сведения об учете в налоговом органе		
35	ИНН юридического лица	7710957076
36	КПП юридического лица	771001001
37	Дата постановки на учет в налоговом органе	17.02.2014
38	Сведения о налоговом органе, в котором юридическое лицо состоит (для юридических лиц, прекративших деятельность - состояло) на учете	Инспекция Федеральной налоговой службы № 10 по г. Москве
39	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2147748717565 17.11.2014
Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации		
40	Регистрационный номер	087101130188
41	Дата регистрации в качестве страхователя	18.02.2014
42	Наименование территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации	Государственное учреждение - Главное Управление Пенсионного фонда РФ №10 Управление №1 по г. Москве и Московской области муниципальный район Тверской г.Москвы
43	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147746260271 19.02.2014
Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации		
44	Регистрационный номер	772106541877211
45	Дата регистрации в качестве страхователя	18.02.2014
46	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования Российской Федерации	Филиал №21 Государственного учреждения - Московского регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации
47	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147746256696 19.02.2014
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности		
<i>Сведения об основном виде деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
48	Код и наименование вида деятельности	70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
49	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014

Сведения о дополнительных видах деятельности		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
1		
50	Код и наименование вида деятельности	66.19.4 Деятельность по предоставлению консультационных услуг по вопросам финансового посредничества
51	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
2		
52	Код и наименование вида деятельности	68.31.1 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
53	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
3		
54	Код и наименование вида деятельности	68.31.2 Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
55	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
4		
56	Код и наименование вида деятельности	68.31.3 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
57	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
5		
58	Код и наименование вида деятельности	68.31.4 Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
59	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1		
60	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1147746139749 17.02.2014
61	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
62	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
63	Наименование документа	P11001 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ

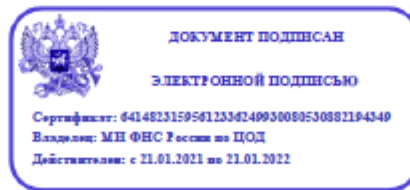
64	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
65	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
66	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
67	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
68	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
69	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
70	Номер документа	116
71	Дата документа	06.02.2014
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
72	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	77 016059660 19.02.2014
2		
73	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6147746196834 17.02.2014
74	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
75	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
3		
76	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6147746256696 19.02.2014
77	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
78	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
4		
79	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6147746260271 19.02.2014
80	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
81	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
5		
82	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	7147747388133 11.08.2014

83	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
84	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
85	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
86	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
87	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
6		
88	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2147748717554 17.11.2014
89	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
90	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
91	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
92	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
93	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
94	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
95	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
7		
96	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2147748717565 17.11.2014
97	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
98	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
8		
99	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6147748093674 25.11.2014

100	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
101	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
102	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
103	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
104	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
9		
105	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	9157746791590 17.06.2015
106	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
107	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
108	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД.ДОКУМЕНТЫ
109	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
110	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
111	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
112	Номер документа	79
113	Дата документа	03.06.2015
114	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
115	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
116	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ

117	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
10		
118	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6197746838745 13.02.2019
119	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
120	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
121	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
122	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
123	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
11		
124	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2207707076840 30.07.2020
125	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
126	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
127	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://egrul.nalog.ru>



Отчет об оценке № 4263/3-06/21

*Определение справедливой (рыночной) стоимости 100% пакета акций в количестве 2 315 220 шт. АО
«Уния» (ИНН 7710957076), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82470-Н*

№ п/п	Фамилия, имя, отчество или наименование организации	Номер Счета/LEI	Тип счета ²	Удостоверяющий документ/данные гос. регистрации	Место регистрации/место нахождения	Фактическое место жительства / почтовый адрес	Описание ЦБ	Количество ЦБ
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Аурум Инвестмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "Эстейт Первый"	1022173258	ДУ ЮЛ КН	ОГРН 5077746875355 выдан 05.06.2007г. Межрайонная ИФНС России № 45 по г. Москве	129090, 129090, город Москва, улица Щелкина, дом 28, этаж 5 помещение I, комната 5	129090, 129090, город Москва, улица Щелкина, дом 28, этаж 5 помещение I, комната 5	8	2 315 220
	ИТОГО по списку: (счетов: 1)						ОБО-1022	2 315 220

Примечания:

1. Виды счетов

- ВЛ – владелец
- НД – номинальный держатель
- ЦД – центральный депозитарий
- ДУ – доверительный управляющий
- НЛ – счет неустановленных лиц
- ДС – депозитный счет
- ЗД – залогодержатель
- КН – клиент номинального держателя

2. Типы лиц

- ЮЛ – юридическое лицо
- ФЛ – физическое лицо
- ОС – счет общей собственности

Уполномоченное лицо регистратора

Начальник отдела
развития бизнеса

/Котова Е.В./



Исп.: Холаткина Ю.В.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Организация	Акционерное общество "Уния"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКПО	31	12	2018
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество / Частная собственность	ИНН	28947882		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	7710957076		
Местонахождение (адрес)	125047, Москва г, Бутырский Вал ул, д. № 10, пом. 11	по ОКФС / ОКФС	70.22		
		по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	385 540	504 367	504 367
	Отложенные налоговые активы	1180	210	126	40
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	385 750	504 493	504 407
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	20
	Дебиторская задолженность	1230	1	8	5
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	340	812
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1	348	836
	БАЛАНС	1600	385 751	504 841	505 243

форма 0710001 с.2

снения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	231 522	231 522	231 522
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	273 587	273 587	273 587
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(119 536)	(273)	70
	Итого по разделу III	1300	385 573	504 836	505 179
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	50
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	50
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	178	5	14
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	178	5	14
	БАЛАНС	1700	385 751	504 841	505 243



Руководитель  Калашникова Марина
 Валентиновна
 (подпись) (расшифровка подписи)

6 марта 2019 г.

06

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Акционерное общество "Уния"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 экономической деятельности Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
 организационно-правовая форма / форма собственности Акционерное общество
 вид собственности Частная собственность
 единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)	31 12 2018		
Форма по ОКУД	0710002		
по ОКПО	28947882		
ИНН	7710957076		
по ОКВЭД	70.22		
по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(394)	(433)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(394)	(433)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1	50
	Прочие расходы	2350	(118 955)	(46)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(119 348)	(429)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(23 785)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	84	86
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(119 263)	(343)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(119 263)	(343)
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель *М.В. Калашникова* (подпись) Калашникова Марина Валентиновна (расшифровка подписи)

6 марта 2019 г.

08

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
		0710002		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2017
Организация	Акционерное общество "Уния"	по ОКПО 28946172		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7710957076		
Вид экономической деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКВЭД 70.22		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12267 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(433)	(364)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(433)	(364)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	50	420
	Прочие расходы	2350	(46)	(20)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(429)	36
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(7)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	86	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(343)	29

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(343)	29
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Калашникова Марина
Валентиновна

(расшифровка подписи)

25 января 2018 г.

Герб Республики Кипр
РЕСПУБЛИКА КИПР

HE 336734

МИНИСТЕРСТВО ЭНЕРГЕТИКИ, ТОРГОВЛИ, ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ТУРИЗМА
ДЕПАРТАМЕНТ РЕГИСТРАТОРА КОМПАНИЙ
И ОФИЦИАЛЬНОГО ЛИКВИДАТОРА
НИКОСИЯ

22 апреля 2019 года

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КРЕМЕЦИО ТРЭЙДИНГ ЛТД

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с архивными сведениями, хранящимися в данном Департаменте, Акционерами вышеназванной Компании является:

<u>Имена и адреса</u>	<u>Класс (стоимость)</u>	<u>Код-во акций</u>
АЛЬФА АО Бутырский Вал, Помещение 8, 10 Москва, 125047, Россия	КЛАСС А (0,01 ЕВРО)	102000
УНИЯ АО Бутырский Вал, Помещение 11, 10 Москва, 125047, Россия	КЛАСС Б (0,01 ЕВРО)	49000
ГЕЛИОС АО Обручева 30/1, СТРОЕНИЕ 2, 1-й этаж, Квартира/Офис 13 Москва 117485, Россия	КЛАСС Б (0,01 ЕВРО)	49000

- подпись -

За Регистратора Компаний

АПОСТИЛЬ (Гаагская конвенция от 5 октября 1961 г.)	
1. Страна: Кипр Настоящий официальный документ	
2. подписан: ГАВРИЭЛЛА ГАВРИЭЛЬ	
3. выступающим в качестве: Регистратора компаний	
4. скреплен печатью/штампом: Регистратора компаний Удостоверено:	
5. в Никосии	6. 23 апреля 2019 года
7. В. ИОАННУ	
8. за НИК МЮОП №: 80819/19	
9. Печать/штамп	10. Подпись: - подпись - Постоянный Секретарь Министерства Юстиции и Общественного порядка
Скреплено круглой печатью: «Министерство Юстиции и Общественного порядка» Марка гербового сбора	

Номер компании: 481335, номер записи: 23736693

г. Моск-

УТВЕРЖДЕН

Решением №07/11/2014
единственного акционера
Закрытого акционерного общества «Уния»
от 07 ноября 2014 года

УСТАВ
Акционерного общества
«Уния»

Москва, 2014 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Акционерное общество «Уния», в дальнейшем именуемое «Общество», создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации «Об акционерных обществах» от «26» декабря 1995 года № 208-ФЗ (далее – «Закон») и другими правовыми актами Российской Федерации.
- 1.2. Общество создано на неограниченный срок.

2. НАИМЕНОВАНИЕ И МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОБЩЕСТВА

- 2.1. Фирменные наименования Общества на русском языке:
полное наименование - Акционерное общество «Уния»,
сокращенное наименование - АО «Уния».
Наименование на иностранном (английском) языке: Unia JSC.
- 2.2. Местом нахождения Общества является город Москва, Российская Федерация

3. АКЦИОНЕРЫ ОБЩЕСТВА.

ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА

- 3.1. Общество обязано обеспечить ведение и хранение реестра акционеров лицом, имеющим предусмотренную законом лицензию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Лицо, зарегистрированное в реестре акционеров общества, обязано своевременно письменно информировать держателя реестра акционеров Общества об изменении своих данных.
- 3.2. Внесение записей и отказ от внесения записей в реестр акционеров Общества осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Отказ от внесения записи в реестр акционеров Общества может быть обжалован в суд. По решению суда держатель реестра акционеров Общества обязан внести в указанный реестр соответствующую запись.

4. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

- 4.1. Общество создано с целью осуществления деятельности в соответствии с настоящим уставом и направленной на максимальное использование материальных, интеллектуальных, организационных и финансовых возможностей для получения прибыли.
- 4.2. Общество осуществляет следующие основные виды деятельности:
 - консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
 - консультирование по вопросам финансового посредничества;
 - предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества.
- 4.3. Общество вправе вести такую иную деятельность, не запрещенную законодательством Российской Федерации. При осуществлении видов деятельности, подлежащих лицензированию, Общество получает в установленном законом порядке соответствующие лицензии.

5. ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА

- 5.1. Общество считается созданным с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
- 5.2. Общество вправе от своего имени совершать как в Российской Федерации, так и за границей сделки и иные юридические действия (акты), приобретать имущественные и личные неимущественные права и нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде (арбитражном, третейском).
- 5.3. Общество является собственником имущества, интеллектуальной и промышленной собственности, в том числе переданных ему акционерами, произведенной Обществом продукции и полученных Обществом доходов, а также иного имущества, приобретенного им по другим законным основаниям. Взыскание на имущество Общества может быть обращено лишь по решению органов, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации вправе принимать подобные решения.
- 5.4. Общество имеет круглую печать со своим полным фирменным наименованием на русском языке и указанием места его нахождения.
Общество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также

зарегистрированные в установленном порядке товарные знаки и другие средства визуальной идентификации.

- 5.5. Общество имеет самостоятельный баланс, а также вправе в установленном порядке открывать рублевые и валютные счета в банках на территории Российской Федерации и за ее пределами.
- 5.6. Общество вне места своего нахождения может создавать филиалы и открывать представительства, действующие на основании соответствующих утвержденных положений, и руководство деятельностью которых осуществляется назначенными Обществом руководителями, действующими на основании соответствующих доверенностей.
- 5.7. Общество может быть учредителем (акционером, участником и т.п.) других юридических лиц (обществ, товариществ и т.п.), в том числе иметь дочерние общества, а также в соответствующих некоммерческих организациях, на добровольных началах объединяться в союзы (ассоциации) как на территории Российской Федерации, так и других государств с соблюдением требований законодательства Российской Федерации или соответствующего иностранного государства, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

6. РАЗМЕР, ПОРЯДОК ОБРАЗОВАНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ УСТАВНОГО КАПИТАЛА ОБЩЕСТВА

- 6.1. Уставный капитал Общества составляет из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами.
- 6.2. Уставный капитал Общества составляет 22 000 (Двадцать две тысячи) рублей. Уставный капитал разделен на 220 (Двести двадцать) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая.
- 6.3. Дополнительные акции и иные эмиссионные ценные бумаги общества, размещаемые путем подписки, размещаются при условии их полной оплаты. Форма оплаты дополнительных акций определяется решением об их размещении.
Решение вопроса об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций может быть принято общим собранием акционеров одновременно с решением о внесении в устав Общества положений об объявленных акциях, необходимых в соответствии с Законом для принятия такого решения или об изменении положений об объявленных акциях.
- 6.4. Решение об изменении уставного капитала и о внесении соответствующих изменений в настоящий устав принимается общим собранием акционеров.
- 6.5. Увеличение уставного капитала Общества допускается после его полной оплаты.
Увеличение уставного капитала производится путем увеличения номинальной стоимости акций или размещения дополнительных акций.
- 6.6. Уменьшение уставного капитала Общества осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 6.7. Акционеры Общества имеют право полностью или частично уступить принадлежащие им акции (или их часть) друг другу, Обществу, либо третьим лицам.
- 6.9.1. Акционер общества, намеренный продать свои акции третьему лицу, обязан письменно известить об этом остальных акционеров общества и само Общество с указанием цены и других условий продажи акций.
Акционеры Общества пользуются преимущественным правом приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения третьему лицу пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них. Общество имеет преимущественное право приобретения акций, продаваемых его акционерами, если акционеры не, использовали свое преимущественное право приобретения акций.
Срок осуществления преимущественного права составляет один месяц с момента извещения акционеров о цене и других условиях продажи акций.
Срок осуществления преимущественного права прекращается, если до его истечения от всех акционеров Общества получены письменные заявления об использовании или отказе от использования преимущественного права.
В случае если акционеры Общества и (или) Общество не воспользуются преимущественным правом приобретения всех акций, предлагаемых для продажи, акции могут быть проданы третьему лицу по цене и на условиях, которые сообщены Обществу и его акционерам.
- 6.9.2. Продажа акций (их части) третьим лицам допускается лишь после полной оплаты своих акций

продающим их акционером и на аналогичных условиях предложения купли-продажи данных акций другим акционерам Общества (Обществу).

При продаже акций происходит одновременный переход к лицу, вступающему во владение ими, всех прав и обязанностей, принадлежащих акционеру, уступающему свои акции.

- 6.10. Общество вправе приобретать размещенные им акции по решению общего собрания акционеров Общества. Общество не вправе принимать решение о приобретении акций, если номинальная стоимость акций Общества, находящихся в обращении, составит менее 90 процентов от уставного капитала Общества.

Голосование и определение кворума на общих собраниях акционеров происходят без учета указанных акций, по ним не начисляются дивиденды.

В случае если на общем собрании акционеров будет принято решение о приобретении Обществом размещенных акций, то приобретенные Обществом акции в соответствии с законодательством Российской Федерации переходят на баланс Общества и подлежат реализации в течение года по цене не ниже их рыночной стоимости, в противном случае общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала Общества путем погашения указанных акций.

7. АКЦИИ ОБЩЕСТВА, ДИВИДЕНДЫ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА

- 7.1. Общество размещает обыкновенные именные бездокументарные акции, порядок выпуска которых определяется законодательством Российской Федерации.
Номинальная стоимость одной акции - 100 (Сто) рублей. Независимо от формы оплаты акций их стоимость выражается в рублях.
- 7.2. Общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям 30 000 000 (Тридцать миллионов) штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая (объявленные акции). Объявленные акции выпускаются в бездокументарной форме. Независимо от формы оплаты акций их стоимость выражается в рублях.
- 7.3. Объявленные обыкновенные именные акции Общества при их размещении предоставляют тот же объем прав, что и размещенные обыкновенные именные акции Общества.
- 7.4. В случае неполной оплаты акций в сроки, определенные соответствующим решением об их размещении, право собственности на данные акции переходит к Обществу.
Денежные средства и/или иное имущество, внесенные в оплату акций по истечении вышеуказанного срока, не возвращаются.
- 7.5. Каждая обыкновенная акция Общества (после ее полной оплаты) предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав, в том числе каждая обыкновенная акция предоставляет ее владельцу один голос на общем собрании акционеров Общества.
- 7.6. Акции существуют в форме записи на лицевых счетах в реестре с указанием соответствующих данных.
Дивидендом является часть чистой прибыли Общества, распределяемая среди акционеров пропорционально числу акций, находящихся в их собственности.
Дивиденды начисляются и выплачиваются только по полностью оплаченным акциям. Дивиденды могут выплачиваться ежеквартально, раз в полгода или раз в год.
Общество объявляет размер дивиденда без учета соответствующих налогов с них. Дивиденды могут выплачиваться акциями (капитализация прибыли), товарами.
Размер дивиденда в расчете на одну обыкновенную акцию, а также порядок, способ и сроки выплаты дивидендов определяются общим собранием акционеров.
- 7.7. Общее собрание акционеров вправе принимать решения о целесообразности выплаты дивидендов по обыкновенным акциям.
Выплата объявленных общим собранием акционеров дивидендов является обязательной для Общества.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АКЦИОНЕРОВ - ВЛАДЕЛЬЦЕВ ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ ОБЩЕСТВА

- 8.1. С момента приобретения акций Общества в установленном порядке к приобретателю переходят все права и обязанности, предусмотренные настоящим уставом в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 8.2. Акционеры - владельцы обыкновенных акций Общества обладают следующими правами:
– участвовать в общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;

- получать дивиденды по акциям, а в случае ликвидации Общества - правом на получение части его имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость;
 - избирать и быть избранным в органы управления Общества, т.е. участвовать в управлении делами Общества в порядке, установленном настоящим уставом;
 - получать полную информацию о деятельности Общества, в том числе данные бухгалтерского и иного обязательного учета и отчетности, а также знакомиться с уставом (всеми изменениями, дополнениями и редакциями), документами, исходящими от органов управления и контроля, другими внутренними документами Общества, а также иными документами, связанными с деятельностью Общества и затрагивающими права и интересы акционеров;
 - обжаловать решения органов Общества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены Законом об АО;
 - требовать, действуя от имени Общества, возмещения причиненных Обществу;
 - оспаривать, действуя от имени Общества, совершенные им сделки по основаниям, предусмотренным статьей 174 Гражданского кодекса или Закона «Об акционерных обществах», и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Общества;
 - вносить предложения о совершенствовании деятельности Общества, устранении недостатков в работе органов управления и контроля Общества;
 - осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации
- 8.3. Акционеры (их представители), не присутствующие (незарегистрированные) на общем собрании акционеров по объективным причинам, в том числе не получившие соответствующие уведомления, или голосовавшие против принятия ниже перечисленных решений, вправе требовать оценки и выкупа Обществом принадлежащих данным акционерам акций, если общим собранием приняты следующие решения:
- о реорганизации Общества;
 - о совершении Обществом крупной сделки, решение об одобрении которой принимается общим собранием акционеров в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
 - о внесении изменений и дополнений в настоящий устав, об утверждении новых редакций настоящего устава, ограничивающих права и законные интересы данных акционеров.
- 8.3.1. Письменное требование акционера о выкупе Обществом акций направляется Обществу с указанием необходимых данных, включая условия выкупа, не позднее сорока пяти дней с момента принятия соответствующего решения общего собрания акционеров. Общество обязано выкупить акции у акционера, предъявившего требование о выкупе, в течение тридцати дней по истечении срока, указанного в абз. 1 настоящего пункта.
- 8.3.2. Общая сумма средств, направляемых на выкуп данных акций, не может превышать десяти процентов стоимости чистых активов Общества на дату принятия решения, которое повлекло возникновение у акционеров права требования выкупа акций. Если общая стоимость заявленных к выкупу акций превышает вышеуказанную сумму, то акции выкупаются Обществом пропорционально заявленным требованиям акционеров.
- 8.4. Акционеры Общества имеют и другие права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и решениями общих собраний акционеров, принятыми в установленном порядке.
- 8.5. Акционеры Общества обязаны:
- оплачивать акции в порядке, размере, сроки и способами, предусмотренными соответствующим договором об их приобретении и законодательством Российской Федерации;
 - соблюдать положения настоящего устава и выполнять решения органов управления Общества;
 - не разглашать коммерческую и иную конфиденциальную информацию о деятельности Общества;
 - нести убытки, связанные с деятельностью Общества, в пределах: стоимости принадлежащих им и полностью оплаченных ими акций Общества, а при неполной оплате акций - нести

солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций;

- оказывать Обществу содействие в осуществлении последним своей деятельности и при необходимости непосредственно участвовать в ней;
- участвовать в образовании имущества Общества в необходимом размере в порядке, способом и в сроки, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации или Уставом Общества;
- участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Общество не может продолжать свою деятельность в соответствии с Законом «Об акционерных обществах», если его участие необходимо для принятия таких решений;
- не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Обществу;
- не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Общество.
- исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и решениями общих собраний акционеров, принятыми в установленном порядке.

Выбытие из состава акционеров Общества не освобождает акционера от ранее принятых им обязательств по отношению к Обществу и равным образом не прекращает ранее возникших обязательств Общества перед таким акционером до полного имущественного расчета по таким обязательствам.

9. ФОНДЫ ОБЩЕСТВА И ПОРЯДОК РА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИБЫЛИ И ПОКРЫТИЯ УБЫТКОВ ОБЩЕСТВА

- 9.1. В Обществе по решению общего собрания акционеров создается резервный фонд в размере, устанавливаемом общим собранием акционеров, но не менее пяти процентов от уставного капитала Общества.
Резервный фонд формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения установленного размера. Размер ежегодных отчислений в резервный фонд определяется общим собранием акционеров согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации.
- 9.2. Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества при отсутствии иных средств. Резервный фонд не может быть использован для иных целей.
- 9.3. По решению Общего собрания акционеров могут создаваться и иные фонды Общества. Отчисления в остальные фонды осуществляются в порядке и размерах, устанавливаемых общим собранием акционеров.
- 9.4. В процессе хозяйственной деятельности Общества образуется балансовая прибыль, подлежащая налогообложению в соответствии с законодательно установленными нормативами.
- 9.5. Оставшаяся после налогообложения чистая прибыль, после образования фондов, необходимых для нормальной финансово-хозяйственной деятельности Общества, а также после вычета сумм, предназначенных по решению общего собрания акционеров на иные цели, распределяется между акционерами пропорционально принадлежащим им акциям на день распределения.
Порядок и ограничения на выплату дивидендов определяются законодательством Российской Федерации.
- 9.6. Возможные убытки Общества могут покрываться за счет средств резервного фонда. При недостатке средств резервного фонда для покрытия убытков, решение об источниках их погашения принимается общим собранием акционеров.
- 9.7. Все вопросы, связанные с распределением прибыли и покрытием возможных убытков, рассматриваются и утверждаются общим собранием акционеров.

10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

Органами управления Общества являются:

1. Общее собрание акционеров Общества - высший орган управления.
2. Генеральный директор - единоличный исполнительный орган.

В период, когда в Обществе число акционеров - владельцев голосующих акций составляет менее пятидесяти,

Совет директоров не формируется. Функции Совета директоров Общества осуществляет общее собрание акционеров. Органом Общества, к компетенции которого относится решение вопроса о проведении общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня является генеральный директор.

11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА

- 11.1. Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров. Общество обязано ежегодно проводить годовое общее собрание акционеров. Годовое общее собрание проводится не ранее, чем через два месяца и не позднее, чем через шесть месяцев после окончания финансового года Общества. Все собрания, кроме годового, являются внеочередными.
- 11.2. Внеочередные общие собрания созываются в течение сорока дней с момента представления требования о проведении внеочередного собрания акционеров. Если в течение указанного выше срока не принято решение о созыве общего собрания или принято решение об отказе от его созыва, то внеочередное общее собрание может быть созвано лицами, требующими его созыва.
- 11.3. Каждый акционер вправе уполномочить любое лицо представлять его интересы на общих собраниях акционеров. Такие полномочия подтверждаются соответствующим образом оформленной доверенностью. Представители акционеров могут быть постоянными либо выбранными на определенный срок. Акционеры вправе в любое время заменить своего представителя, поставив об этом в известность других акционеров Общества в письменном виде.
- 11.4. Общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества. При отсутствии кворума для проведения общего собрания акционеров Общества объявляется дата проведения нового общего собрания акционеров без изменения повестки дня, которое созывается в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Повторное общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности не менее чем тридцатью процентами голосов размещенных голосующих акций Общества.
- 11.5. Председатель общего собрания акционеров Общества организует ведение соответствующего протокола. Книга протоколов должна быть предоставлена любому из акционеров Общества по его требованию. В случае необходимости, по просьбе акционера, ему выдаются удостоверенные выписки из книги протоколов.
- 11.6. Требования к порядку проведения (созыв, кворум, принятие решений и т.п.) общего собрания, как в очной, так и в заочной форме определяются настоящим уставом и законодательством Российской Федерации.

12. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ

- 12.1. К компетенции общего собрания акционеров Общества относятся:
1. определение приоритетных направлений деятельности Общества, принципов образования и использования имущества Общества;
 2. утверждение и изменение устава Общества;
 3. образование других органов Общества (в т.ч. единоличного исполнительного органа) и досрочное прекращение их полномочий;
 4. утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества;
 5. принятие решений о создании Обществом других юридических лиц, об участии Общества в других юридических лицах, о создании филиалов и об открытии представительств Общества;
 6. принятие решений о реорганизации и ликвидации Общества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
 7. определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
 8. увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;

9. уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
 10. выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;
 11. распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;
 12. определение порядка ведения общего собрания акционеров;
 13. избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
 14. дробление и консолидация акций;
 15. принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных Законом;
 16. принятие решения об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных Законом;
 17. приобретение обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Законом;
 18. принятие решений об участии в холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
 19. утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
 20. принятие решения об обращении с заявлением о листинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции Общества,;
 21. принятие решения об обращении с заявлением о делистинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в его акции;
 22. решение иных вопросов, предусмотренных Законом.
- 12.2. Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания, не могут быть переданы на решение иному органу Общества, за исключением случаев, предусмотренных Законом.
- 12.3. Общее собрание не вправе рассматривать вопросы, не отнесенные законодательством Российской Федерации к его компетенции. Общее собрание акционеров не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, а также изменять повестку дня.

13. РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА

- 13.1. Решение общего собрания акционеров, принятое с нарушением действующего законодательства Российской Федерации или настоящего устава Общества, может быть оспорено в судебном порядке.
- 13.2. Если все голосующие акции Общества принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. При этом положения главы VII Федерального закона «Об Акционерных обществах», определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания акционеров.

14. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ОБЩЕСТВА

- 14.1. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом - генеральным директором Общества, к компетенции которого относятся все вопросы деятельности Общества, за исключением отнесенных к компетенции общего собрания акционеров Общества. Генеральный директор Общества подотчетен общему собранию акционеров.
- 14.2. Генеральный директор Общества избирается (назначается) на общем собрании акционеров сроком на три года с возможностью неоднократного продления этого срока.
- 14.3. Генеральный директор Общества организует выполнение решений общего собрания акционеров Общества и несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за выполнение возложенных на Общество задач и обязанностей, в том числе несет ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского и иного учета и отчетности в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой и иной необходимой отчетности в соответствующие органы, достоверность сведений о деятельности Общества, предоставляемых акционерам и кредиторам Общества.
- 14.4. Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества, в том числе:

- представляет интересы Общества;
 - совершает от имени Общества сделки и иные юридические акты как в Российской Федерации, так и за ее пределами;
 - издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;
 - имеет право подписи финансовых, банковских и бухгалтерских документов;
 - открывает (закрывает) в установленном порядке счета Общества;
 - распоряжается имуществом Общества в процессе его обычной хозяйственной деятельности;
 - принимает на работу и увольняет с работы работников Общества;
 - выдает доверенности от имени Общества;
 - осуществляет иные функции, возложенные на него общим собранием акционеров в рамках действующего законодательства Российской Федерации.
- 14.5. На отношения между Обществом и генеральным директором действие законодательства Российской Федерации о труде распространяется в части, не противоречащей положениям законодательства Российской Федерации об акционерных обществах. Условия труда, его оплаты устанавливаются в трудовом договоре, заключаемом генеральным директором и Обществом (представленным лицом, уполномоченным общим собранием акционеров, на котором избран (назначен) генеральный директор).

15. АУДИТОР ОБЩЕСТВА

- 15.1. Внешняя проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется аудитором (аудиторской организацией или индивидуальным аудитором) Общества, который не должен быть связан имущественными и/или иными интересами с Обществом или его акционерами.
- 15.2. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества производится решением общего собрания акционеров, или по требованию акционера, владеющего в совокупности не менее чем десятью процентами голосующих акций Общества, но не реже одного раза в год.
- 15.3. Аудиторская проверка должна быть проведена, помимо законодательно установленных обязательных случаев, в любое время по инициативе органов управления, а также по требованию акционера, владеющего в совокупности не менее, чем десятью процентами голосующих акций Общества.
- 15.4. Должностные лица Общества обязаны представлять аудитору Общества все необходимые ей документы (информацию, материалы), касающиеся финансово-хозяйственной деятельности Общества, включая документы бухгалтерского и иного учета и отчетности, а также давать личные объяснения. Проверки не должны нарушать нормальный режим работы Общества, результаты проверок направляются общему собранию акционеров Общества.

16. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ, ДОКУМЕНТЫ ОБЩЕСТВА

- 16.1. Общество ведет бухгалтерский учет и представляет финансовую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Генеральный директор и иные должностные лица Общества несут ответственность в установленном законодательством Российской Федерации порядке за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского, иного учета и отчетности в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета, другой финансовой и иной обязательной отчетности в соответствующие органы контроля.
- 16.2. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется аудитором Общества, а в соответствующих случаях налоговыми инспекциями и другими органами государственного контроля в пределах их компетенции.
- 16.3. Финансовый год Общества совпадает с календарным годом.
- 16.4. Общество обязано хранить документы (перечень, порядок и сроки хранения которых установлены Законом) по месту нахождения его единоличного исполнительного органа. Ответственный за хранение документов Общества - генеральный директор.

17. ПОРЯДОК ЛИКВИДАЦИИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

- 17.1. Ликвидация Общества влечет его прекращение без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам.
- 17.2. Общество ликвидируется по решению общего собрания акционеров.

18. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 18.1. Если одно из положений настоящего устава становится недействительным, то это не затрагивает остальных его положений и устава в целом. Недействительное положение заменяется положением, допустимым в правовом отношении и близким по смыслу к заменяемому.
- 18.2. Общество в целях реализации государственной, социальной, экономической и налоговой политики несет ответственность за сохранность документов (управленческих, финансово-хозяйственных, по личному составу и др.), обеспечивает передачу на государственное хранение документов, имеющих научно-историческое значение в Главархив Москвы в соответствии с перечнем необходимых документов, согласованным с данным архивом, хранит и использует в установленном порядке документы по личному составу.
- 18.3. Устав вступает в силу с даты его государственной регистрации.



УТВЕРЖДЕНЫ

на основании Решений б/н единственного акционера
Акционерного общества «Уния» от 10 февраля 2015 года и 05 июня 2015 года
и зарегистрированного 21.05.2015 г. отчета об итогах дополнительного выпуска
ценных бумаг Акционерного общества «Уния», зарегистрированного
Главным управлением Центрального Банка Российской Федерации
По Центральному Федеральному округу г. Москва

ИЗМЕНЕНИЯ К УСТАВУ
Акционерного общества «Уния»

Изложить п.6.2. ст.6 Устава в следующей редакции:

- 6.2. Уставный капитал Общества составляет 231 522 000 (Двести тридцать один миллион пятьсот двадцать две тысячи) рублей. Уставный капитал разделен на 2 315 220 (Два миллиона триста пятнадцать тысяч двести двадцать) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая.

Изложить п.7.2. ст.7 Устава в следующей редакции:

- 7.1. Общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям 27 685 000 (Двадцать семь миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч) штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая (объявленные акции). Объявленные акции выпускаются в бездокументарной форме. Независимо от формы оплаты акций их стоимость выражается в рублях.

Генеральный директор Акционерного общества «Уния»
Калашникова М.В.



КОПИЯ
ВЕРНА

Зарегистрировано « 15 МАР 2015 » г.
Государственный регистрационный номер

1-01-82470-Н-0010

Главное управление Центрального банка
Российской Федерации по Центральному
федеральному округу г. Москва

(подписывается заместителем регистрационного органа)

Е. В. Смирнов
РЕГИСТРАЦИОННО-ВЫПУСКНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ ЦЕНТРАЛЬНОГО БАНКА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(подпись, государственного лица)

(вечать регистрирующего органа)

РЕШЕНИЕ О ДОПОЛНИТЕЛЬНОМ ВЫПУСКЕ ЦЕННЫХ БУМАГ

Акционерное общество «Уния»

акции обыкновенные именные бездокументарные номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая в количестве 2 315 000 (два миллиона триста пятнадцать тысяч) штук, способ размещения - закрытая подписка

Утверждено решением единственного акционера АО «Уния», принятым «10» февраля 2015 года, решение от «10» февраля 2015 года № 6/н

на основании решения об увеличении уставного капитала АО «Уния» путем размещения дополнительных акций, принятого единственным акционером АО «Уния» «10» февраля 2015 года, решение от «10» февраля 2015 года № 6/н

Место нахождения эмитента и контактные телефоны: город Москва, Российская Федерация, тел. +7(499) 322-19-53

Генеральный директор _____ М.В. Казанникова

Дата «20» февраля 2015 года



1. Вид, категория (тип) ценных бумаг:

акции (акционные) обыкновенные неконвертируемые

2. Форма ценных бумаг:

бездокументарные

3. Указание на централизованное хранение:

Данный пункт заполняется только для документарных ценных бумаг

4. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги дополнительного выпуска (руб.):

100

5. Количество ценных бумаг дополнительного выпуска (штук):

2 315 000

6. Общее количество ценных бумаг выпуска, размещенных ранее (штук):

220

7. Права владельца каждой ценной бумаги дополнительного выпуска:

7.1. Для обыкновенных акций указываются точные положения устава акционерного общества о правах, предоставляемых акционерам обыкновенными акциями: о праве на получение объявленных дивидендов, о праве на участие в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, о праве на получение части имущества акционерного общества в случае его ликвидации.

В соответствии с пунктом 8.2. Устава АО «Уния» (далее – Общество, Эмитент):

Акционеры – владельцы обыкновенных акций Общества обладают следующими правами:

участвовать в общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;

получать дивиденды по акциям, и в случае ликвидации Общества – правам на получение части его имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами Общества – правам на получение части его стоимости.

Уставом не предусмотрено ограничение максимального числа голосов, принадлежащих одному акционеру

7.2. *Не указывается для данной категории ценных бумаг*

7.3. *Не указывается для данного вида ценных бумаг*

7.4. *Не указывается для данного вида ценных бумаг*

7.5. *Не указывается для данного вида ценных бумаг*

7.6. *Размещаемые ценные бумаги не являются ценными бумагами, предназначенными для квалифицированных инвесторов*

8. Условия и порядок размещения ценных бумаг дополнительного выпуска:

8.1. Способ размещения ценных бумаг: *Закрытая подписка*

Круг потенциальных приобретателей ценных бумаг (также может указываться количество ценных бумаг, размещаемых каждому из указанных лиц):

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Свер Эссел Менеджмент» Д.У. ЗИИФ смешанных инвестиций «СЭМ Эстейт Парк»», ОГРН 1063528065611 (далее – Участник закрытой подписки)

Количество ценных бумаг, подлежащих размещению в пользу Участника закрытой подписки: не более 2 315 000 (два миллиона триста пятнадцать тысяч) штук.

8.2. Срок размещения ценных бумаг:

Порядок определения даты начала размещения: первый рабочий день, следующий за датой государственной регистрации дополнительного выпуска ценных бумаг

Порядок определения даты окончания размещения: *дата размещения последней акции дополнительного выпуска, но не позднее двух месяцев с даты начала размещения*

Срок размещения ценных бумаг указанном по дате раскрытия какой-либо информации о выпуске ценных бумаг не определяется

8.3 Порядок размещения ценных бумаг

Порядок и условия заключения гражданско-правовых договоров (порядок и условия подачи и удовлетворения заявок) в ходе размещения ценных бумаг:

Размещение ценных бумаг настоящего дополнительного выпуска Участнику закрытой подписки осуществляется путем заключения договора / договоров купли-продажи ценных бумаг (далее – Договор).

Заключение Договора осуществляется в простой письменной форме путем составления одного документа и подписания его сторонами в согласованном или календарное экземпляров.

Заключение Договора осуществляется по адресу: Россия, 125047, Москва, улица Бумажный Вал, дом 10, помещение 8 не позднее 10 (десяти) рабочих дней до даты окончания размещения.

После подписания Договора купли-продажи ценных бумаг Участник закрытой подписки оплачивает приобретаемые ценные бумаги и предоставляет Эмитенту документ, подтверждающий полную оплату приобретенных ценных бумаг.

Размещаемые ценные бумаги должны быть полностью оплачены Участником закрытой подписки в срок, определенный договором купли-продажи, с учетом срока, необходимого для внесения приходной записи по лицевому счету номинального держателя, открытого в реестре акционеров Эмитента Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант» (далее – Депозитарий), как специализированному депозитарию ЗПИФ сменных инвестиций «СЭМ Эстейт Первый», с последующим зачислением ценных бумаг на счет депозитария закрытой подписки, открытый им в Депозитарии (далее – Счет номинального держателя).

Обязательство по оплате размещаемых акций считается исполненным с момента поступления денежных средств на соответствующий счет Эмитента, предусмотренный настоящим Решением о дополнительном выпуске ценных бумаг.

После полной оплаты приобретаемых ценных бумаг в течение срока их размещения в реестр акционеров-владельцев ценных бумаг Эмитента вносится соответствующая запись.

Основанием для внесения приходной записи по Счету номинального держателя является передаточное распоряжение, которое передается Эмитентом лицу, осуществляющему ведение реестра акционеров Эмитента, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты оплаты ценных бумаг Участником закрытой подписки, с учетом срока, необходимого для проведения операции по зачислению ценных бумаг на Счет номинального держателя не позднее последнего дня срока размещения ценных бумаг, установленного в настоящем Решении о дополнительном выпуске ценных бумаг.

Передаточное распоряжение направляется Эмитентом лицу, осуществляющему ведение реестра акционеров Эмитента, после осуществления Участником закрытой подписки полной оплаты приобретенных ценных бумаг и представления Эмитенту документа, подтверждающего полную оплату ценных бумаг.

Ценные бумаги считаются размещенными с даты внесения соответствующей записи в реестр акционеров – владельцев ценных бумаг Эмитента.

Зачисление ценных бумаг на Счет номинального держателя осуществляется только после полной оплаты ценных бумаг и не позднее последнего дня срока размещения ценных бумаг, установленного в настоящем Решении о дополнительном выпуске ценных бумаг.

При размещении ценных бумаг преимущественное право приобретения ценных бумаг не предоставляется.

Ценные бумаги являются именными ценными бумагами, ведение реестра владельцев которых осуществляется регистратором.

Лицо, которому эмитент выдает (направляет) передаточное распоряжение, являющееся основанием для внесения приходной записи по лицевому счету первого приобретателя (регистратор, первый приобретатель), а также иные условия выдачи передаточного распоряжения:

Полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество "РДЦ ПАРИТЕТ"

Сокращенное фирменное наименование: ЗАО "РДЦ ПАРНТЕТ"

Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг 16-000-1-00294 выдана Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг 16.01.2004, без ограничения срока действия.

Место нахождения: 115114, Москва, 2-й Козьминский переулок, дом 12, строение 2.

После государственной регистрации дополнительного выпуска ценных бумаг Эмитент предоставляет Регистратору зарегистрированное Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг.

Регистратор Эмитента вносит в реестр владельцев ценных бумаг информацию о дополнительном выпуске ценных бумаг и зачисляет ценные бумаги дополнительного выпуска на именной счет Эмитента в количестве, указанном в Решении о дополнительном выпуске ценных бумаг.

После оплаты Участниками закрытой подписки приобретенных ценных бумаг Эмитент выдает Регистратору передаточное распоряжение, являющееся основанием для внесения приходной записи по Счету номинального держателя, но не позднее 3 (трех) рабочих дней со следующего дня срока размещения ценных бумаг, определенной п. 8.2. настоящего Решения о дополнительном выпуске ценных бумаг.

Регистратор в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения передаточного распоряжения и не позднее последнего дня срока размещения ценных бумаг, определенного п. 8.2. настоящего Решения о дополнительном выпуске ценных бумаг, производит отсечение списка с именного счета Эмитента указанного в передаточном распоряжении количества ценных бумаг настоящего дополнительного выпуска и зачисляет их на Счет номинального держателя.

Ценные бумаги не размещаются посредством подачи протестов проведения торгов.

Размещение ценных бумаг Эмитентом с привлечением профессиональных участников рынка ценных бумаг, оказывающих Эмитенту услуги по размещению ценных бумаг не осуществляется.

Одновременно с размещением ценных бумаг предлагать к приобретению, в том числе, за пределами Российской Федерации посредством размещения соответствующих иностранных ценных бумаг, ранее размещенные (находящиеся в обращении) ценные бумаги Эмитента того же вида, категории (типа), не планируется.

Акции, именные бумаги, конвертируемые в акции, и облигации Эмитента путем закрытой подписки только среди всех акционеров с предоставлением указанным акционерам возможности приобретения целого числа размещаемых ценных бумаг, пропорционального количеству принадлежащих им акций соответствующей категории (типа), не размещаются.

Ценные бумаги посредством закрытой подписки только среди акционеров Эмитента с предоставлением им возможности приобретения определенного (ограниченного) количества размещаемых ценных бумаг, не размещаются.

Эмитент не является хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, и заключение договоров, направленных на выведение ценных бумаг Эмитента нерезидентами в ходе их размещения не требует принятия решения о предварительном согласовании указанных договоров в соответствии с Федеральным законом "О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства".

8.4. Цена (цена) или порядок определения цены размещения ценных бумаг (руб.):
218,18

8.5. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг.
При размещении ценных бумаг преимущественное право приобретения ценных бумаг не предоставляется.

8.6. Условия и порядок оплаты ценных бумаг:

Предусмотрена оплата денежными средствами.

Условия и порядок оплаты ценных бумаг: Оплата ценных бумаг настоящего выпуска производится денежными средствами в рублях Российской Федерации.

Датой оплаты дополнительных обыкновенных именных бездокументарных акций настоящего дополнительного выпуска является дата внесения денежных средств на счет Эмитента со следующими реквизитами:

Полное фирменное наименование кредитной организации: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»

Сокращенное наименование кредитной организации: ЦАО Банк «ФК ОТКРЫТИЕ»

Место нахождения кредитной организации: Российская Федерация, 109240, Москва, улица Верхняя Радищевская, дом 3, строение 1

Банковские реквизиты счета:

Расчетный счет: 40702810100000006087

Корреспондентский счет: 30101810300000000985

«ОПЕРУ МГТУ Банка России

БИК: 044525985

Дополнительные акции при их приобретении оплачиваются полностью. Рассрочка оплаты при приобретении дополнительных акций не предусматривается.

Срок оплаты: Размещаемые акции должны быть полностью оплачены их приобретателем в течение срока размещения ценных бумаг, указанного в п. 8.2. настоящего Решения о дополнительном выпуске ценных бумаг, в срок, определенный договором купли-продажи, с учетом положений п. 8.1. настоящего Решения о дополнительном выпуске ценных бумаг.

8.7. Сведения о документе, содержащем фактически итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг:

Документом, содержащим фактически итоги размещения ценных бумаг, который Эмитентом должен предоставить в регистрирующий орган после завершения размещения ценных бумаг, является отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг.

9. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям:

Данный пункт применяется только для облигаций

10. Сведения о приобретении облигаций

Данный пункт применяется только для облигаций

11. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг:

Раскрытие информации о дополнительном выпуске ценных бумаг Федеральным законом от 22.04.1996 г. №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» и Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 04.10.2011 г. № 11-46/пз-н «Об утверждении Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» для данного Эмитента не предусмотрено.

Государственная регистрация дополнительного выпуска ценных бумаг регистрирующей просекции ценных бумаг не сопровождается.

Информация путем опубликования в периодическом печатном издании (изданиях) не раскрывается.

Информация путем опубликования на странице в сети Интернет не раскрывается.

Информация в форме ежеквартального отчета и сообщений о существенных фактах не раскрывается.

Эмитент и/или регистратор, осуществляющий ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента, по требованию заинтересованного лица обязан предоставить ему копию настоящего решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг за плату, не превышающую затрат на ее изготовление.

12. Сведения об обеспечении исполнения обязательств по облигациям выпуска (дополнительного выпуска):

Данный пункт применяется только для облигаций

13. Сведения о представителе владельцев облигаций:

Данный пункт применяется только для облигаций

14. Обязательство эмитента и (или) регистратора, осуществляющего ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента, по требованию заинтересованного лица предоставить ему копию настоящего решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг за плату, не превышающую затрат на ее изготовление:

Эмитент и/или регистратор, осуществляющий ведение реестра владельцев ценных бумаг эмитента, по требованию заинтересованного лица обязан предоставить ему копию настоящего решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг за плату, не превышающую затрат на ее изготовление.

15. Обязательство эмитента обеспечить права владельцев ценных бумаг при соблюдении ими установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления этих прав:
Эмитент обязуется обеспечивать права владельцев ценных бумаг при соблюдении ими установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления этих прав

16. Обязательство лиц, предоставивших обеспечение по облигациям обеспечить исполнение обязательств эмитента перед владельцами облигаций в случае отказа эмитента от исполнения обязательств либо просрочка исполнения соответствующих обязательств по облигациям, в соответствии с условиями предоставленного обеспечения.

Данный пункт применяется только для облигаций

17. Иные сведения, предусмотренные Стандартами:
Отсутствуют

Форма № Р51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УНИЯ"
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"17" февраля 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	4	7	7	4	6	1	3	9	7	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"19" февраля 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве


Е. Н. Кулагина
Подпись, Фамилия, инициалы

МП

серия 77 №016059660



МФП Государственный реестр Юридических Лиц 2011, версия 0.6

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЁ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УНИЯ"
(полное наименование российской организации
в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н

1	1	4	7	7	4	6	1	3	9	7	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

17 февраля 2014
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы № 10**

по г. Москве

7	7	1	0
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен ИНН/КПП

7	7	1	0	9	5	7	0	7	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	1	0	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Главный государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве


Е. А. Батонова
(подпись, фамилия, инициалы)

МП

серия 77 №017491428



6.2. Документы Оценщика





СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Божко Антон Витальевич

паспорт: серия 9808 № 126845, выдан 12.08.2008 г.
ТП УФМС РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ САХА (ЯКУТИЯ) В КОБЯЙСКОМ РАЙОНЕ
Код подразделения: 140-018

включен в реестр СРО «СФСО»:
19.01.2017, регистрационный № 400
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «29» марта 2021г.



М.А. Скатов

000475

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-006660/21

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006660/21 от 10.03.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Божко Антон Витальевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская область, г. Озёры, пл. Коммунистическая, д. 4, корп. 2, кв. 37
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке и отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «09» апреля 2021 г. по «08» апреля 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведения оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, в также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Договора №66/21 от 26.01.2021г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Божко Антон Витальевич

(Божко А.В.)

«10» марта 2021г.



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0780R/776/50017/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0780R/776/50017/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и *Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Агентство «Бизнес-Актив»
Местонахождение: 129090, г. Москва, Проспект Мира, д.19, стр.1, эт.2, пом.1, ком.№40
ИНН 7702705808

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 коп.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 коп.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «20» августа 2020г. и действует по 23 часа 59 минут «19» августа 2021г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»


/Москаленко А.С./

Страхователь:
ООО «Агентство «Бизнес-Актив»


/Юргенчиков А.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«12» августа 2020г.

 Полис № 0780R/776/50017/20

Страховщик
115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б


Страхователь
1
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru