

УТВЕРЖДЕНО
решением Совета директоров
АО «СПТО «НИКА»
от 08 сентября 2025 г.
(Протокол №76 от 08.09.2025 г.)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О КРУПНОЙ СДЕЛКЕ АО «СПТО «НИКА»

1. Сведения о крупной сделке (взаимосвязанных сделок):

- **Наименование взаимосвязанных сделок:**

- 1) Договор купли-продажи объектов недвижимости.
- 2) Договор залога объектов недвижимости;

- **Стороны сделок:**

- Акционерное общество «Санкт-Петербургское трикотажное объединение «Ника» (далее – АО «СПТО «НИКА») ИНН 7806006586, ОГРН 1027804198476 (Залогодатель/Продавец);
- Некоммерческая унитарная организация «Фонд развития промышленности Санкт-Петербурга», ИНН 7838030454, ОГРН 1107800009844 (далее – НКО «ФРП СПб») (Залогодержатель)
- Акционерное общество «Технопарк Санкт-Петербурга», ИНН 7811378050, ОГРН 1077847465850 (далее – АО «Технопарк Санкт-Петербурга») (Покупатель).

- **Предмет сделок:**

- В соответствии со Сделкой 1) Продавец (АО «СПТО «НИКА») обязуется передать в собственность Покупателя (АО «Технопарк Санкт-Петербурга»), а Покупатель - принять и оплатить следующие объекты недвижимости:

Помещения Здания №1:

помещение 2НС (первый этаж и подвал), кад.номер 78:11:0600302:3190; площадь 3480,9 кв. м
помещение 4-Н (второй этаж), кад.номер 78:11:0600302:3193; площадь 1724,3 кв. м
помещение 5-Н (третий этаж), кад.номер 78:11:0600302:3194; площадь 1720,7 кв. м
помещение 6-Н (четвертый этаж), кад.номер 78:11:0600302:3195; площадь 1688,8 кв. м
помещение 7-Н (пятый этаж), кад.номер 78:11:0600302:3196; площадь 1760,9 кв. м
Адрес места нахождения Здания №1: г. Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 30, корпус 2, литера А

Здание №2 (Административное здание)

Кад.номер Здания №2: 78:11:0600302:2018; Площадь Здания №2: 1 009,8 кв. м; количество этажей – 2 (Два)

Адрес места нахождения Здания №2: г. Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 30, корпус 2.

Земельный участок:

Кад.номер Земельного участка: 78:11:0600302:10; площадь Земельного участка: 6 388 +/- 28 кв. м.

Адрес места нахождения Земельного участка: г. Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 30, корпус 2, литера А.

- **Цена Сделки 1:**

Цена Объектов недвижимости составляет 950 000 000,00 (Девятьсот пятьдесят миллионов рублей 00 копеек), в т.ч. НДС 20% - 117 600 000,00 (Сто семнадцать миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек), и формируется следующим образом:

Цена за Здание №1 составляет:

- цена помещения 2НС – 220 880 000,00 (Двести двадцать миллионов восемьсот восемьдесят рублей 00 копеек), в т.ч. НДС 20% – 36 813 333,33 (Тридцать шесть миллионов восемьсот тринадцать тысяч триста тридцать три рубля 33 копейки);
- цена помещения 4-Н – 96 840 000,00 (Девяносто шесть миллионов восемьсот сорок тысяч рублей 00 копеек), в т.ч. НДС 20% - 16 140 000,00 (Шестнадцать миллионов сто сорок тысяч рублей 00 копеек);
- цена помещения 5-Н – 95 160 000,00 (Девяносто пять миллионов сто шестьдесят тысяч рублей 00 копеек), в т.ч. НДС 20% - 15 860 000,00 (Пятнадцать миллионов восемьсот шестьдесят тысяч рублей 00 копеек);
- цена помещения 6-Н – 96 600 000,00 (Девяносто шесть миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек), в т.ч. НДС 20% - 16 100 000,00 (Шестнадцать миллионов сто тысяч рублей 00 копеек);
- цена помещения 7-Н – 96 120 000,00 (Девяносто шесть миллионов сто двадцать тысяч рублей 00 копеек), в т.ч. НДС 20% - 16 020 000,00 (Шестнадцать миллионов двадцать тысяч рублей 00 копеек).

Цена за Здание №2 составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов рублей 00 копеек) в т.ч. НДС 20% – 16 666 666,67 (Шестнадцать миллионов шестьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей 67 копеек).

Цена за Земельный участок составляет 244 400 000,00 (Двести сорок четыре миллиона четыреста тысяч рублей 00 копеек), НДС не облагается на основании пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации.

- Сделка 2) направлена на обеспечение исполнения обязательств Покупателя по Договору займа, планируемому к заключению между Инвестором (НКО "ФРП СПб") и Покупателем, согласно которому Покупатель получит от Инвестора в заём сумму, достаточную для исполнения Сделки 1) – 950 000 000,00 (Девятьсот пятьдесят миллионов рублей 00 копеек). Срок займа – 10 лет.

Предмет залога – Объекты недвижимости, являющиеся предметом Договора купли-продажи (Сделка 1)

Вид, номер и дата государственной регистрации права:

Помещение 2НС Здания №1 - Собственность, 78-78/01 /0463/2009-693, 10.09.09;
Помещение 4-Н Здания № 1 – Собственность, 78-78/01 /0463/2009-677, 10.09.09;
Помещение 5-Н Здания № 1 – Собственность, 78-78/01 /0463/2009-660 от 10.09.09;
Помещение 6-Н Здания № 1 – Собственность, 78-78/01 /0463/2009-002, 10.09.09;
Помещение 7-Н Здания № 1 – Собственность, 78-78/01 /0463/2009-684, 10.09.09;
Здание №2 (Административное здание) – Собственность, 78-78-32/034/2012-259, 08.06.2012;
Земельный участок – Собственность, 78-78-01/0039/2007-178, 02.03.2007.

Стоимость предмета залога – 950 800 000,00 (Девятьсот пятьдесят миллионов восемьсот тысяч рублей 00 копеек).

2. Предполагаемые последствия для деятельности общества в результате совершения крупной сделки (взаимосвязанных сделок)

Заключение сделки позволит обществу

- получить достаточный доход;
- уменьшить налогооблагаемую базу по налогу на имущество;
- уменьшить затраты на техническое обслуживание объектов недвижимости.

В связи с этим заключаемая крупная сделка (взаимосвязанные сделки) не несет негативных последствий для деятельности общества.

3. Оценка целесообразности совершения крупной сделки (взаимосвязанных сделок)

Заключение крупной сделки целесообразно в связи с тем, что она заключается на выгодных для общества условиях (цена сделки не менее среднерыночной цены), а также в связи с отсутствием негативных последствий для деятельности общества.